1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.2 Baugrenzenüberschreitungen, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.2.1 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)
In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) bis zu 1,00 m zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen
Über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (ü.NHN). Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä..

1.2.3 Staffelgeschosse
Staffelgeschosse sind nur bei Flach- und Pultdächern zulässig. Hierbei ist zusätzlich zum 3. Vollgeschoss ein Staffelgeschoss zulässig.

1.2.4 Garagengeschosse
Garagengeschosse (z.B. Tiefgaragen) sind nicht auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.

1.2.5 Offenen, Abweichende Bauweise
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO können Gebäude bei der festgesetzten abweichenden Bauweise auch mit einer Länge von bis zu 55 m errichtet werden. Bei der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge auf 50 m begrenzt.

1.3 Pflanzgebot
Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Bereichen sind arten- und strukturreiche höhengestaffelte Heckenpflanzung aus Landschaftsgehölzen anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Bäume und Sträucher für freiwachsende Laubgehölzhecke:
Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche bzw. Vogelbeere (sorbus aucuparia), Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Feldrose (Rosa arvensis) Gewöhnlicher Schneefall (Viburnum opulus), Faulbaum (Frangula alnus), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea), Pfaffenhütchen (Euononymus europaeus), Waldhortensie (Hydrangea arborescens), Feldahorn (Acer campestre)

Pflanzgröße: Sträucher: v Str., 3-5 Triebe, 80-100 h
Bäume: Hei., 2-3 x v, 150-175 h
Pflanzabstand/-verhältnis/-verband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern
0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern,
Dreiecksverband, Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25%
Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen,
Entwicklungspflege in den ersten 5 Jahren, Unterhaltungspflege

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN i. V. mit § 86 BauO NRW

2.1 Baugestaltung
Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.

Bei Doppelhäusern sind für Fassade und Dach (einschließlich Gauben und Dacheinschnitte) der Doppelhaushälften jeweils einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden.

2.2 Dachausführung
Es sind Satteldächer und gegeneinander geneigte Pultdächer mit einem Firstversprung von mindestens 1 m zulässig. Zusätzlich sind Flach- und Pultdächer zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze, eingeschossige untergeordnete Anbauten und sonstige Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

Bei Gebäuden mit Satteldach sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte in einer Einzelbreite von maximal 3 m zulässig. Sie dürfen insgesamt die halbe Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit gegeneinander versetzten Pultdächern sind Dachaufbauten grundsätzlich unzulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie eine Einzelbreite von maximal 3 m nicht überschreiten. Sie dürfen insgesamt die halbe Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten.

Mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist vom Schnittpunkt der Giebelaußenkanten mit der Dachhaut ein Abstand von min. 1,25 m einzuhalten.

Zwischen Hauptfirst und der Oberkante von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Zwerchhäuser sind grundsätzlich unzulässig.

Als Dacheindeckungsmaterial sind bei den geneigten Dächern nur nicht reflektierende Materialien in dunklen Farbtönen zulässig. Rote oder hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Anlagen für Solarnutzung (z.B. Sonnenkollektoren) sind hiervon ausgenommen.

2.3 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen an öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sind nur in Verbindung mit einer der Erschließungsfläche zugewandten Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Dahinterliegende Zäune oder Mauern dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

2.4 Stützmauern
Private Stützmauern sind auf den Grundstücken und an den Nachbargrenzen in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. An den Grenzen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind private Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

2.5 Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen.

3. HINWEISE

3.1 Kampfmittel
Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

3.2 Bodenschutz
Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.
Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

3.3 Denkmalschutz
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.4 Fluglärm

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

Ergänzung zu Hinweis Punkt 3.4 Fluglärm, nach der Offenlage:

„Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn [Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn] vom 07.12.2011 legt zwei "Tagschutzzonen" und eine "Nachtschutzzone" fest. Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe der gesetzlichen "Nachtschutzzone" des Flughafens Köln/Bonn. Hierdurch ist im Planbereich mit nächtlichen Fluglärmimmissionen zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Schlafräumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm - 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschall-dämmmaß von R'wRes = 35 dB[A] vorzusehen.

3.5 Bergbau

Das Flurstück 1725 befindet sich über dem auf Bleierz, Zinkerz, Kupfererz und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidiertes Bergwerk Apfel“. Nach den vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Es können dennoch Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden.

3.6 Beschränkung der Fällzeit

Die Fällung von Gehölzen darf nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln durchgeführt werden (15. November bis 28. Februar), so dass der Verlust von möglicherweise belegten Vogelbrut- oder niststätten und von potentiellen Tages- und Sommerquartieren von Fledermäusen, vermieden wird.

4. EMPFEHLUNGEN

4.1 Erneuerbare Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

4.2 Bauzeitenbeschränkungen

Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten) … zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, sollten Baumfällungen und die Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, im vorliegenden Fall also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (einschl.).

4.3 Flachdachbegrünung

Flachdächer, Garagen, überdachte Stellplätze, eingeschossige untergeordnete Anbauten und sonstige Nebenanlagen sollten begrünt werden.