1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Bebauungsplan Nr. 78/2 – Overath-Immekeppel, Kielsberg II

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4, Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Traufhöhe von Sattel- und Pultdächern und als Firsthöhe von Pultdächern gilt die Schnittlinie zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut.
Als Fertigfußbodenhöhe (FFH) gilt die Höhe des fertigen Fußbodens des Vollgeschosses.
Bezugspunkt für die Höhenangaben ist Normal Null (NN).

1.3 Garagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Sie sind auch außerhalb der im Plan dafür vorgesehenen Standorte zulässig, wenn aus der Grundstückseinteilung, der Gebäudestellung auf dem Grundstück oder der vorgesehenen Freiflächengestaltung eine andere Anordnung städtebaulich vertretbar ist und wenn negative Auswirkungen für die Nachbarbebauung und das Straßenbild vermieden werden.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Pro Haus oder Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung in einer Größenordnung errichtet werden soll, die gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist.

1.5 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 Schneeball (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

Die Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.

Bei den 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.
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 der öffentlichen und privaten Erschließungsfläche 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. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind Einfriedungen der Baugrundstücke nur in Verbindung mit einer mind. 1,20 m hohen Eingrünung aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

2.4 Stützmauern

Private Stützmauern sind auf den Grundstücken und an den Nachbargrenzenn in einer Höhe von max. 1,5 mzulässig. An den Grenzen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind private Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

2.5 Bodenauftrag/ -abtrag

Abgrabungen und Aufschüttungen von Boden sind bis 1,5 m über/unter natürlichem bzw. festgesetztem Gelände allgemein zulässig. Die zeichnerisch festgesetzten, zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) oder Stützmauern sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen. Modellierungen der Böschungen auf den Grundstücken sind zulässig, sofern die Standsicherheit der Böschungen und angrenzenden Flächen gewahrt bleibt.

2.6 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen.

2.7 Garagen

Garagen und zugehörige Stützmauern südlich der Erschließungsstraßen sind an der der Straße abgewandten Seite mit heimischen Kletterpflanzen zu begrünen, soweit die Fläche (Garagenrückwand inkl. Stützmauer) 9 qm überschreitet.

2.8 vorspringende Gebäudeteile

Gemäß § 86 BauONRW sind vorspringende Gebäudeteile, die näher als 2 m an die Straßenbegrenzungslinie heranreichen unzulässig. Dies gilt nicht für Dachüberstände.

3. Hinweise

3.1 Hangwasser / Bergbau

Wegen möglichem Hangdruckwasser wird empfohlen durch ein Gutachten prüfen zu lassen, ob besondere Dichtungsmaßnahmen und Gründungsmaßnahmen erforderlich sind.

Durch entsprechende Bohrungen sollte außerdem der Baugrund auf frühere bergbauliche Tätigkeit untersucht werden.

3.2 Bomben / Kampfmittel

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht verbindlich ausgeschlossen werden kann, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschienen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Verfärbungen und Inhomogenitäten empfohlen. Vor der Ausführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln, 0221 / 147-0 zu verständigen.

Der Hinweis wird Bestandteil möglicher Baugenehmigungen

3.3 Denkmalschutz

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW sowie der Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Tel. 02206/9030-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.4 Oberboden

Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist gemäß DIN 18915 abzutragen, zwischenzulagern und in den nicht überbauten Bereichen in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Bodenaushub darf abgefahren werden und ist auf einer genehmigten Erddeponie zu entsorgen.

3.5 Fluglärm

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

3.6 Regenerative Energien

Die festgesetzte Firstrichtung und die sich damit ergebende Exposition der Dachflächen nach Süden ermöglicht problemlos die Installation von Solarkollektoren. Der Einsatz erneuerbarer Energien ist daher der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen. ~~Für Neubauten, die gemäß dem Bemessungsverfahren nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) die Anforderungen des sog. "Passivhaus-Standards" erfüllen (Heizwärmebedarf = 15 kWh/(m²/a)), kann von der Nutzung erneuerbarer Energien abgesehen werden.~~

3.7 Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich einer geologischen Störzone. Im Bereich von Störungen ist mit Gesteinswechsel und oft mit Auflockerungen des Gebirgsverbandes zu rechnen, was bei geplanten Gründungen im Felsuntergrund zu prüfen und zu berücksichtigen ist. Bei Baugrunduntersuchungen ist entsprechend der DIN 4020 und der DIN EN ISO 22475-1 vorzugehen.