ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

1 2
SO SO Sondergebiet

1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche - Golf

A Intensivrasen

Planungen Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Anpflanzung: Bäume

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

BD Umgrenzung von Bodendenkmälern

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

① siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

max. H maximale Gebäudehöhe

ü. NN über Normal Null

z.B. **BZP. 1** Bezugspunkt mit lfd. Nr.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 SO - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Anlagen und Einrichtungen die dem Golfsport dienen'
(gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten SO - Sondergebietes sind ausschließlich bauliche Anlagen und Einrichtungen die dem Golfsport dienen, zulässig.
Als zulässige Art der Nutzung werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur folgende Nutzungen zugelassen:

Clubhaus - Golf
Indoorhalle - Golf
Gastronomie - Golf
Shop - Golf max. zulässige Verkaufsfläche 30 m²
Lager / WC / Umkleideräume - Golf
Nebenanlagen - Golf
Stellplätze - Golf

2. Überschreitung der Grundflächenzahl
(gem. § 19 Abs. 4, Nr. 1 + 2 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3. Stellplätze und Nebenanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Grünflächen

4.1 Private Grünflächen - Golf
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche - Golf sind entlang der Böschungskante 5 einheimische, standortgerechte Einzelbäume gemäß der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 Artenliste

Einzelbaumanpflanzungen		
Bäume und Solitärgehölze		Gehölzgrößen
Acer campestre	Feldahorn	Mindeststammumfang (gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche): 14 / 16
Betula pendula	Sandbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Populus tremula	Zitterpappel	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	

4.3 Pflege der Einzelbäume

Die unter 4.1 festgesetzten Einzelbäume sind entsprechend ihres natürlichen Habitus zu pflegen und zu erhalten. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln allgemein ist unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Fassaden

Innerhalb der mit ① gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich Fassaden zulässig, dessen Erscheinungsbild sich als baulich-konstruktiv transparent darstellen (Glasfassade o.ä.).

Untergeordnete bzw. gliedernde Fassadenelemente in anderen, nichttransparenten Materialien sind ausnahmsweise zulässig, sofern der Gesamteindruck erhalten bleibt.

C. KENNZEICHNUNGEN
(gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Bergbau
Im gesamten Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Die innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung vermutlich im tagesnahen Bereich vorhandenen Hohlräume und / oder Verbruchszonen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.
Es wird daher empfohlen, vor der Durchführung von künftigen Erschließungen und baulichen Aktivitäten die Einwirkungsrelevanz durch den Bergbau von einem Sachverständigen einschätzen zu lassen.

2. Altlasten
Das Plangebiet liegt auf der Altlast(verdachts)fläche Overath Nr. 18. Sollten künftig aus dem Bereich der Verdachtsfläche Massen entnommen werden, so sind diese Massen abfallwirtschaftlich zu beurteilen und dementsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen. Nachweise über Transport und Verbleib dieser Abfälle sind der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises in Form der Abfallbegleitscheine / Deponiestate vorzulegen. Nach Möglichkeit ist reiner Mineralboden separat zu lagern, um die Entsorgungskosten niedrig zu halten und knappen Sonderabfalldeponieraum zu schonen.

D. Nachrichtliche Übernahme
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Das denkmalgeschützte Fördergerüst befindet sich innerhalb des mit SO Sondergebiet - Golf festgesetzten Gebietes und wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Denkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus wird der Änderungsbereich von einem ortsfesten Bodendenkmal überlagert. Es handelt sich dabei um das Bodendenkmal Nr. 050 “Industriewüstung / Bergbaugebiet; Grube Lüderich“.

Das Bodendenkmal Nr. 050 umfaßt zum einen die Pingen (trichterförmige Senken), zum anderen Teile der ehemaligen Halde am Hauptschacht. Die Pingen befinden sich überwiegend in einem forstwirtschaftlich genutzten Bereich, die ehemaligen Halden am Hauptschacht wurden bereits durch die Nutzung als Erddeponie künstlich überformt.

E. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.277/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Es wird auf die Erlaubnispflicht nach § 9 DSchG NRW (Denkmalschutzgesetz NRW) hingewiesen. Hiernach sind Änderungen an Bodendenkmälern oder solche in der engeren Umgebung erlaubnispflichtig.

2. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.
Es wird eine Abstimmung der Vorgehensweise mit dem Ordnungsamt der Stadt Overath empfohlen.