TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 „OV-Marialinden Nord“

Stadt Overath – Ortslage Marialinden

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 „OV-Marialinden Nord“ wird die nachfolgende textlichen Festsetzung für den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben

5. <u>Ausgleichsmaßnahmen</u>

A3

Auf den mit A3 gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt grundstücksbezogen und auf den mit A3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen erfolgt zugeordnet der Ausgleich für den gemäß Landschaftsgesetz NW bei der Realisierung baulicher Anlagen im Mischgebiet zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft. Auf den mit A3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangene 150 qm Eingriffsfläche 1 Baum und 3 Sträucher anzupflanzen.

und wie folgt neu gefasst

5. Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind, die als Ausgleichsmaßahmen A3 im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu ersetzen.

Alle weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 „OV-Marialinden Nord“ bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

B. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW)

Weiterhin wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 „OV-Marialinden Nord“ die nachfolgende gestalterische Festsetzung für den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben

<u>Dachneigung 30° - 40°</u>

und wie folgt neu gefasst

3.3 Dachneigung im Mischgebiet -MI

Im Mischgebiet sind innerhalb der als maximal zweigeschossig überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche Dachneigungswinkel von 30° - 40° und Flachdächer mit einem Neigungswinkel von maximal 5° zulässig.

3.4 Dachformen

Im Mischgebiet sind bei Bebauungen mit Flachdächern über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig.

Alle weiteren gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 „OV-Marialinden Nord“ bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

HINWEISE

Artenschutz

M 1: Baufeldfreimachung

Ein Vorkommen von diversen Gebäudebrüten sowie der Klappergrasmücke*) kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen gemäß BNatSchG §44 (1) Nr. 1 und 3 müssen etwaige Gehölzarbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Das Maß der erforderlichen Rodung lässt sich auf Basis der aktuellen Planungstiefe noch nicht parzellenscharf abbilden. Soweit möglich sind die Gehölze in jedem Falle zu erhalten. Adäquate Habitate im Umfeld können den Verlust der Gehölze kompensieren. Sollte die Baufeldfreimachung erst nach Ende Februar erfolgen sind die Rodungsarbeiten unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Sollte im Rahmen dessen, ein Besatz festgestellt werden, ist mit der Fach-, Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.

Nach Beginn der Gehölzarbeiten sind diese zügig und kontinuierlich fortzuführen, um einen erneuten Besatz zu verhindern. Es ist ferner darauf zu achten, dass der Gehölzschnitt möglichst unmittelbar abgefahren und nicht über das Datum „Ende Februar“ hinaus auf der Baustelle gelagert wird.

Ferner ist vor einer Verbauung der heutigen Dachkonstruktion nochmals eine Kontrolle auf mögliche Brutvorkommen erforderlich

M 2: Künstliche Nisthilfen

Als eine Ursache zum Bestandsrückgang der Gebäudebrüter in Deutschland sind zahlreiche energetische Fassaden- oder Gebäudesanierungen zu nennen. Da auch im Zuge dieser Maßnahme nicht mit letzter Sicherheit (trotz fehlenden aktuellen Nachweis) der Verlust einer Fortpflanzungsstätte nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen ist, erfolgt im Zuge des Vorsorgeprinzips die Festsetzung geeigneter künstlicher Fortpflanzungsstätten. Vor Beginn der Arbeiten sind im Bereich des Gebäudeensembles Pilgerstraße 67, 69 und oder 71 insgesamt 3 Stück – 3fach Mauersegler Kästen anzubringen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass diese Kästen auch sehr gut durch andere gebäudebrütende Arten angenommen werden. Die Positionierung und Montage der Kästen ist durch eine entsprechend qualifizierte Person vorzunehmen und der Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Die Maßnahme kompensiert selbst im worst case den Verlust möglicher Fortpflanzungsstätten – auf die Besonderheit der aktuell geplanten Baumaßnahme – siehe Kap. 7 oben, wird nochmals verwiesen. Der Erhaltungszustand der lokalen Population ist nicht gefährdet

Archäologische Funde

Die Bestimmungen nach §§15, 16 DSchG NRW sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde 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. Boden-denkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Alle Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 83 „OV-Marialinden Nord“ bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.