

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reines Wohngebiete gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und der Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften 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

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 Flachdächern zulässig. Sie dürfen das 3. Vollgeschoss nicht überschreiten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG ORTSKERN-NORD) i. V. mit § 86 BauO NRW

2.1 Dacheindeckungsmaterialien

Für geneigte Dächer sind nur anthrazit- bis schwarzfarbene, kleinteilige Eindeckungsmaterialien in Form von Naturschiefer, Kunstschiefer und Ziegeln zulässig.

Folgende Dacheindeckungsmaterialien werden zusätzlich zugelassen: Zink-, Kupfer- und Aluminiumbleche.

2.2 Dachgauben und Dacheinschnitte, Drempe

Die in der Gestaltungssatzung vom 25.01.85 aufgeführten Vorschriften zu den Dachgauben Dacheinschnitten und Drempe werden aufgehoben.

2.3 Dachformen, Dachneigungen

Für das Änderungsgebiet wird das in der Gestaltungssatzung ausschließlich zugelassene Satteldach aufgehoben und durch die nachfolgenden Dachformen ersetzt.

Als Dachform sind sowohl flache Dächer (0-5°) als auch geneigte Dächer mit Neigungen von $\geq 30^\circ$ zulässig.

Der Anteil an geneigten Dachflächen muss mindestens 30 % der Grundfläche des Gebäudes betragen.

Für Garagen, überdachte Stellplätze sowie die zulässigen Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, Gartenpavillons) sind die Vorschriften bzgl. der Dachformen und Dachneigungen nicht anzuwenden.

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.

Änderung: gestrichen nach Offenlage

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.

3.5 Ausflugskontrolle und Fällung von Bäumen mit für Fledermausquartiere geeigneten Baumhöhlen

Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde soll vor der Fällung von Bäumen mit geeigneten Höhlen, die Anfang Oktober stattfinden muss, eine Ausflugskontrolle durchgeführt werden, um den Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen. Sind zum Zeitpunkt der Begutachtung Fledermäuse in den Gehölzen vorzufinden, sind Fällarbeiten sofort einzustellen und das weitere Vorgehen unbedingt mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abzustimmen.

3.6 Fällung von anderen Gehölzbeständen

Die Fällung von allen anderen Gehölzen darf nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln durchgeführt werden (1. Oktober bis 28. Februar), so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten, einschließlich von höhlenbewohnenden Vögeln, 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.).