



STADT OVERATH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplanes Nr. 152

als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

„Steinenbrück-Frielinghausener Straße“

Stand: 23.07.2020

[mit Änderungen zur 2. Offenlage](#)

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**freudenberger straße 383
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-staedtebauer.de

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

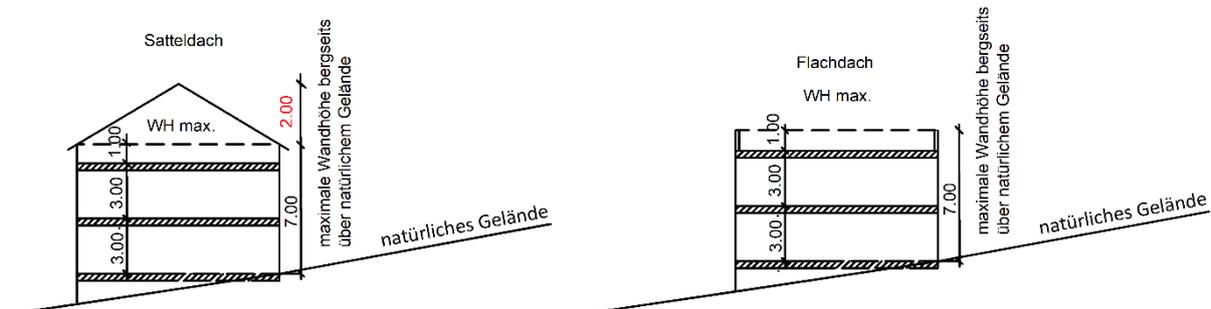
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,00 m zulässig.

1.3 Wandhöhe

Als maximale Wandhöhe (WH) wird unter Berücksichtigung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse ein Maß von 7,00 m festgelegt. Sie wird für jedes Gebäude an der jeweils längsten Gebäudefront in der Mitte der Gebäudelänge /-breite gemessen. Die zulässige Wandhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Wand (sichtbare Fassade) mit der unteren Dachhaut und dem bergseitigen natürlichen Gelände. Giebfelder bleiben bei Satteldächern hierbei unberücksichtigt.



1.4 Minimale Größe der Wohnbaugrundstücke

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 430 m² und die Baugrundstücke für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 240 m² nicht unterschreiten dürfen.

1.5 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Pro Wohnung sind mindestens zwei unabhängig voneinander erreichbare Abstellplätze für Pkw vorzusehen.

1.6 Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:

- in Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN i. V. mit § 89 Abs. 2 BauO NRW

2.1 Dachausführung

Es sind Satteldächer und gegeneinander geneigte Pultdächer mit einem Firstversprung von mindestens 1 m mit Dachneigungen von 30°-35° zulässig. Zusätzlich sind Flachdächer zulässig. Diese Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden. 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 0,50 m einzuhalten.

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.

2.2 Hauptfirstrichtung / Dachneigung

Bei geneigten Dächern ist die Hauptfirstrichtung in der in der Planzeichnung angegebenen Ausrichtung zwingend für die Hauptdachfläche einzuhalten.

3. ANPFLANZUNGSMAßNAHMEN

3.1 Begrünungsmaßnahme B1 „Anpflanzung einer Landschaftshecke“

Auf den in der Planzeichnung mit Kennziffer B 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Bereichen ist eine mindestens 3 m breite Landschaftshecke entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin anzupflanzen. Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*)

Der Anteil dornenbewehrter Sträucher (Weißdorn, Schlehe) beträgt mindestens 50 % der Landschaftshecke.

Pflanzgröße:

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 15 %.

Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern, Anteil ca. 85 %

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Pflanzabstand: 1,50 x 1,50 m, Dreiecksverband

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

3.2 Begrünungsmaßnahme B 2 „Pflanzung von 3 Einzelbäumen“ (auf Grünfläche)

Auf der geplanten „Privaten Grünfläche“ westlich der neuen Erschließungsstraße sind drei standorttypische Einzelbäume zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Es ist eine der folgenden Arten für die drei Bäume zu wählen:

Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Pflanzgröße: Hochstämme, 3xv.16-18 cm StU, Pflanzung einzeln

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

3.3 Begrünungsmaßnahme B 3 „Baumpflanzung auf Baugrundstücken“

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standorttypischer Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist eine Art aus der folgenden Liste zu wählen:

Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Pflanzgröße: Hochstämme, 3xv.14 - 1618 cm StU, Pflanzung einzeln

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

3.4 Freiflächen / Nicht überbaute Grundstücksfläche / Gartenflächen

Die nicht zur GRZ I (GRZ 0,3 ohne Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) gehörigen Flächen sind ohne die Verwendung von Schotter, Rindenmulch und sonstigen Befestigungen als Grünfläche zu gestalten. Davon ausgenommen sind lediglich ein Zugang zum Haus von max. 1,5m Breite, sowie max. 2 überdachte Stellplätze samt ihren Zufahrten von max. 3m Breite und einem max. 1m breiten Verbindungsweg zum Hauseingang. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit den „traditionellen Gestaltungselementen“ wie z. B. Einzelbaumpflanzungen, Hecken, Solitärsträucher, Staudenrabatten sowie Ansaatflächen mit Gräsern und Kräutern zu begrünen. Dabei sind 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste auszuwählen.

Sträucher: Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*), Wilde Stachelbeere

Pflanzgröße: Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

4. ERHALTUNGSMÄßNAHMEN

4.1 Erhaltungsmaßnahme „Baumhecke“ (auf Grünfläche)

Die Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung mit Kennziffer E 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind zu erhalten.

5. VERMINDERUNGSMAßNAHMEN

5.1 Bodenversiegelung

Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig. Ausnahmsweise dürfen Böden von Garagen und Carports versiegelt werden.

6. EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen.

1. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

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.

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.

4. Fluglärm

„Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum Flughafen Köln/Bonn innerhalb der An- und Abflugsektoren. Im Planbereich ist mit Fluglärmimmissionen am Tag und auch in der Nacht zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den entsprechenden Räumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm - 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von $R'_{wRes} = 35 \text{ dB(A)}$ vorzusehen.“

5. Niederschlagswasser: (Änderung nach der Offenlage, ohne erneute Offenlage)

Die Verwendung von Zisternen wird empfohlen.

6. Immissionsschutz BAB 4: (Änderung nach der Offenlage, ohne erneute Offenlage)

Die Bundesautobahn A 4 liegt in ca. 140 m Nähe zum Baugebiet. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau- durchzuführen sind.