



STADT OVERATH

Innenbereichssatzung „Brombach, Melessen / Ufermühle“

Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird sowohl für die Einzel- als auch die Doppelhäuser mit zwei Wohnungen festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

In begründeten Ausnahmefällen kann von der Festsetzung befreit werden, wenn die planungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 34 Abs. 1 BauGB geprüft wird.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Für das kreuzende Gewässer (Lennefe) sind im Geltungsbereich ab der Böschungsoberkante des Gewässers, jeweils an beiden Seiten, Gewässerrandstreifen von jeweils 5,0 m Breite auszuweisen. Diese sind von Bebauung freizuhalten.

4. Hochwasserschutz nach WHG

Einzelne Teilbereiche liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie in Hochwassergefahrengebieten des Landes NRW. Hierzu zählen der südliche Bereich des Lennefer Bachs sowie der Uferbereich der Sülz. Im Falle eines Hochwassers

können einzelne Teile des Plangebietes sowie des festgesetzten Überschwemmungsgebietes überflutet werden.

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sind Aufenthaltsräume in Kellergeschossen unzulässig.

Innerhalb der Hochwassergefahrengebiete sind Vorhaben in einer hochwasserangepassten Bauausführung auszuführen.

5. Regenerative Energien

Bei der Errichtung von Neubauten und Dacherneuerungen sind regenerative Energien zu nutzen. Pro 10 m² Dachfläche sind mind. 2 m² Photovoltaikfläche zu errichten.

6. Artenschutz/ Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Fällzeitbeschränkung Gehölze (Vögel, Fledermäuse)

Die Fällung von Gehölzen sollte ausschließlich zwischen Mitte November bis Ende Februar erfolgen, um sicherzustellen, dass keine Vögel, insbesondere die Vogelarten Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Star und Turmfalke, während ihrer Brut- und Fortpflanzungszeit, sowie keine Fledermäuse während ihrer Aktivitätszeit, gestört werden. Um den Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten zu vermeiden.

V 2 Beleuchtung

Bei der Neuinstallation der Beleuchtungen von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, d.h. nach unten und auf die Flächen, die beleuchtet werden sollen. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.

Hinweise

Vorgehen Abrissarbeiten bzw. Dachsanierung bezüglich Fledermäuse

Für Abrissarbeiten bzw. die Dachsanierung ist eine Umweltbaubegleitung zu empfehlen.

Bei Abriss im Winter:

Das Dach ist vorsichtig von Hand aufzunehmen und auf Fledermäuse ist zu achten. Bei Besatz werden die Bauarbeiten in einem 5-m-Umkreis gestoppt. Die Umweltbaubegleitung und die Untere Naturschutzbehörde sind zu benachrichtigen.

Bei Abriss im Sommer bzw. während der Aktivitätszeit (März bis Mitte November):

Es wird eine 2-malige Ausflugkontrolle mit Bat-Detektoren max. 1 Woche vor Abriss durchgeführt. Die Ausflugkontrolle ist abends bei geeigneter Witterung (kein Regen, kein starker Wind), 1 Stunde vor bis 1 Stunde nach Sonnenuntergang durchzuführen. Bei Besatz sind die Umweltbaubegleitung und die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

Starkregengebiet

Im Hinblick auf Starkregenereignisse wird darauf hingewiesen, dass laut Starkregenkarte (siehe Planzeichnung) im Plangebiet bei Starkregen überflutete Bereiche auftreten können. Bei der Errichtung von baulichen Vorhaben sind entsprechende starkregenschützenden Maßnahmen zu berücksichtigen.