

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu Teil A: Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2

§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Terrassen sind im Anschluss an die Bebauung bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von 10,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Garagen, Carports, private Pkw-Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In WA 2 sind Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze nur auf den entsprechend festgesetzten Flächen (G/St, St) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Maßnahmen zum Artenschutz

- (1) Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie von übrigen Vegetationsbeständen für Zwecke der Baufeldräumung / Baustelleneinrichtung darf nur außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchgeführt werden.
- (2) In WA 1 (wird nach Vorlage der ASP I nachgereicht)

5.2 Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz

- (1) Nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Wege, die ausschließlich als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) herzustellen.
- (2) Bei Eingriffen in Bereiche, in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang des Oberbodens gem. DIN 18300 erfolgen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschleppen und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen. Während der Bauphase ist die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten.

6. Nutzung solarer Strahlungsenergie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

- (1) Mindestens 60 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- (2) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

8. Maßnahmen zum Schallschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schlafräume innerhalb der in der Planzeichnung durch die Punkte A-B-C-D in WA 2 und durch die Punkte E-F-G-H in WA 1 begrenzten Flächen, die nur über nach Norden oder Osten ausgerichtete Fenster verfügen, sind mit schallgedämmten Permanent- oder Wandlüftern auszustatten.

9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

9.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter / Mülltonnen sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

9.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Flächige Steinschüttungen mit Kies, Schotter oder Splitt im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gem. § 9 Abs. 6 und 6a) BauGB

1. Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 44 LWG NRW

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Auf die Stellungnahme zur Niederschlagswasserversickerung des Geotechnischen Büros Dr. Leischner GmbH vom 21.07.2022 für das Grundstück Bogestraße 4 im Anhang der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

2. Überschwemmungsgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des im Sinne des § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sieg.

Künftige Bauvorhaben bedürfen nach § 78 WHG einer wasserrechtlichen Genehmigung; für die Berechnung des Retentionsraumausgleichs ist die Höhe des 100-jährigen Bemessungshochwassers zu berücksichtigen, sie beträgt für den Planbereich nach Auskunft der Bezirksregierung Köln 88,27 m ü. NHN.

3. Gewässerrandstreifen

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Auelsgrabens, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ist ab Oberkante / Uferböschung beidseitig ein mindestens 3,0 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind u.a. das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern unzulässig, ebenso der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

4. Lichtemissionen

Informationen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wild lebender Arten durch Lichtemissionen können der LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

Vorsorglich wird auf die durch das Insektenschutzgesetz vom 18. August 2021 in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingefügte Vorschrift zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ (§ 41a BNatSchG) hingewiesen. Die Vorschrift tritt nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft.

5. Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

6. Bodenschutz, Altlasten

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungseinschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen.

Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

7. Archäologische Funde und Befunde

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.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende, bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

9. Städtebauliche und technische Kriminalprävention

Auf das kostenlose Informations- und Beratungsangebot des Polizeipräsidium Bonn zur städtebaulichen und technischen Kriminalprävention wird hingewiesen. Ausführliche Informationen sind telefonisch sowie unter kkkpo.bonn@polizei.nrw.de erhältlich.