

Textliche Festsetzung

Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung "Oberheister", 2. Änderung

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Entwurf

1. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB i. V. mit § 18 Bau NVO

- 1.1 Die maximale Firsthöhe bzw. Attikahöhe (Decke über dem Staffelgeschoss) zur Bebauung des Flurstücks 226 wird mit 9,40 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden begrenzt.
- 1.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist maximal 0,50 m über dem mittleren natürlichen Gelände zu errichten.

2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9(1), Nr. 20, Nr. 25a und b BauGB

Auf der Freifläche Flurstück 226 zur freien Feldflur sind heimische Bäume und Sträucher als Ausgleich für den gemäß Bundesnaturschutzgesetz bei der Realisierung der Wohnbauvorhaben zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft zu pflanzen. Die Maßnahmen und Pflanzung ist der Pflanzliste (landschaftspflegerischer Fachbeitrag (August 2023) zu entnehmen. Die Eingrünung ist jeweils bei Inbenutzungsnahme des Gebäudes vorzunehmen.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) i. V. mit § 89 BauO NRW

- 3.1 Stellplatzflächen sowie Zufahrten dazu und Zufahrten zu Garagen bzw. Tiefgarage sind wasserundurchlässig zu befestigen.
- 3.2 Die nicht überbaubaren, nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten. Eine Gestaltung / Befestigung mit Schotter, Kies und Folien ist nicht zulässig.

4. Hinweise

1 Artenschutz

Die Baufeldfreimachung und -räumung muss jenseits des Brutgeschäftes, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in deren jährlichen Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während der Bauarbeiten gering zu halten, wird empfohlen, Baulärm und starkes Arbeitslicht in den Abendstunden zu vermeiden. Es sind Beleuchtungsmittel zu wählen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten (z. B. Natriumdampflampen) und Fledermäuse haben.

2 Löschwasserversorgung

Für den betroffenen Bereich wird eine Löschwassermenge von mindestens 800Liter/Minute über zwei Stunden gewährleistet. Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m um das Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 100 m ist eine Entnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen.

3 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse R gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5, „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

4 Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf die Existenz von archäologischen Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Es gelten die Meldepflicht und das Veränderungsverbot gemäß §§ 15, 16 DSchG NW. 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.

5 Bodenschutz und Bodenbelastungen

Der bei den Bautätigkeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, fachgerecht zwischenzulagern und soweit wie nur möglich wiederzuverwenden. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Enddeponie zu entsorgen.

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke 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, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen.

Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

6 Starkregen

Zur Vermeidung von Überflutungen bei Starkregenereignissen wird darauf hingewiesen, die Erdgeschossfußbodenhöhe hinreichend hoch über die Geländeoberkante zu planen ist.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Wasserschutzzone

Der Ergänzungsbereich liegt in der Wasserschutzzone II B (äußerer Bereich) der Wahnbach-talsperre. Die geltenden Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) in der aktuellen Fassung sind zu beachten.

2 Landschaftsschutzgebiet

Der Ergänzungsbereich liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplans. Das Landschafts-schutzgebiet Nr. LSG – 5010-0012 liegt mit einem geringen Anteil im Planbereich. Die ge-samte nordöstlich gelegene Freifläche bis an die B56 ist mit Landschaftsschutzgebiet fest-gesetzt (siehe vorstehende Nr.).

Lohmar, 25.09.2023

Heinz Hennes, Architekt und Stadtplaner