

**Gemeinde Hellenthal**  
**Bebauungsplan Nr. 61 „Olefufer“,**  
**Ortsteil Hellenthal**

**Textliche Festsetzungen**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**1.1 Sondergebiet „Olefufer“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)**

Das Sondergebiet SO „Olefufer“ wird gegliedert SO 1 „Barrierefreies Wohnen“ und SO 2 „Generationenpark“.

**1.1.1 Sondergebiet SO 1 „Barrierefreies Wohnen“**

Zulässig sind ausschließlich barrierefreie Wohnungen.  
Für das Sondergebiet SO1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.  
Zulässig sind Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen in offener Bauweise.

**1.1.2 Sondergebiet SO 2 „Generationenpark“**

Gemäß Planeinschrieb sind innerhalb des Sondergebietes SO 2 „Generationenpark“ zulässig:

- im SO 2.1 - die Anlage einer Obstwiese / Narzissenwiese,
- im SO 2.2 - die Anlage eines Generationenspielplatzes (Trimm-Dich-Bereich),
- im SO 2.3 - die Anlage eines Wasserspielplatzes „Vläusje“,
- im SO 2.4 - Gastronomieeinrichtungen (z.B. Kiosk o.ä.).

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Gebiet **SO 1** ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die zeichnerisch festgesetzten Firsthöhen der zulässigen Gebäude im Gebiet **SO 1** beziehen sich auf die Höhe über Normalhöhennull (NHN).  
Einzelne Gebäudeteile und technische Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Solaranlagen können über diese festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird.

## **B. Hinweise**

### **1.0 Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.; 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

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

### **2.0 Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone1 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

### **3.0 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

### **4.0 Artenschutzrechtliche Belange**

#### **Obligate Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

##### **M 1: Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit**

In den Gehölzen des Eingriffsgebietes befinden sich sehr wahrscheinlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten von "Allerweltsvogelarten". Um eine Tötung von Tieren zu verhindern, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar stattfinden.

##### **M 2: Gebäudekontrolle vor Abriss**

In dem abzureißenden Wohnhaus könnten sich Lebensstätten von Fledermäusen befinden. Da das Haus derzeit intensiv als Asylantenwohnheim genutzt wird, ist mit dem Vorkommen "außerordentlicher" Quartiere nicht zu rechnen. Das Gebäude ist ca. 3 Wochen vor Abriss auf einen Besatz zu prüfen. Im Falle eines Nachweises müssen kurzfristig geeignete Maßnahmen mit der Behörde abgestimmt werden (Abhängig von Art und Anzahl). Oftmals genügt das Anbringen von Kästen in der nahen Umgebung.

### **5.0 Wassertransportleitung (Leitungsrecht)**

Durch das Plangebiet verläuft eine Wassertransport-Leitung DN 500 des Wasserverbandes Oleftal (WVO). Die Transportleitung einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens von 2 m (Leitungsrecht) ist in der Planzeichnung eingetragen. Dieser Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind Tiefbauarbeiten nur nach Rücksprache mit dem WVO möglich.