



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

Mit Rotmarkierungen nach Offenlage

BEGRÜNDUNG

Begründung

Mit der Aufstellung Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird für den Bereich Brombach, Melessen/Ufermühle die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich neu festgelegt und die bauliche Entwicklung abschließend geregelt.

Planungsrechtliche Situation:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Overath stellt diesen Bereich als „Gemischte Baufläche“ sowie als „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Nach gängiger Rechtsprechung ist es nicht erforderlich, eine Satzung § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Voraussetzung ist, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Mit Bekanntmachung vom 16.03.2000 wurde die Außenbereichssatzung „Satzung der Stadt Overath über die Abgrenzung des zur Bebauung vorgesehen Außenbereichs Overath-Brombach, Melessen/Ufermühle“ rechtsverbindlich. Beantragt wurde seinerzeit eine Werbeanlage im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Satzung der Stadt Overath über die Abgrenzung des zur Bebauung vorgesehen Außenbereichs Overath-Brombach, Melessen/Ufermühle“. Diese Genehmigung wurde abgelehnt mit der Begründung, das Bauvorhaben läge im Außenbereich und wäre gemäß § 10 Abs. 3 BauO NRW unzulässig.

Das Gericht hat 02.02.2021 der Klage zugestimmt, und entschieden, dass die Baugenehmigung zu erteilen ist. (2 K 5465/19)

Durch dieses Urteil ist die bis dato rechtsverbindliche § 35 BauGB Satzung nach Auffassung der Verwaltung obsolet, da Teilbereiche des Satzungsgebietes nach § 34 BauGB zu bewerten sind. Andere Bereiche wie die Straße „Ufermühle 4, 8, 10 und 12“ im Norden sind aktuell weiterhin nach § 35 BauGB zu bewerten.

Im Anschluss an die Aufhebung der Satzung sollen durch diese Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Brombach, Melessen/Ufermühle zusätzliche Flächen im Außenbereich einbezogen werden sowie die Rechtssicherheit für die planungsrechtliche Bewertungsgrundlage geschaffen werden.

Eine Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen wird die Ortslage sinnvoll abrunden und eine maßvolle Bebauung ermöglichen, um notwendigen Wohnraum zu schaffen.

Festsetzungen:

Im Rahmen der Satzung werden bauliche Festsetzungen getroffen, die die Überbaubarkeit der Grundstücke und die Anzahl der Wohneinheiten betreffen. Die Festset-

zungen wurden in Anbetracht der bereits vorhandenen Bebauung getroffen, um eine sich einfügende Neubebauung zu gewährleisten.

Für das Plangebiet werden die folgenden **Festsetzungen** neu getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Aktuell weist das Gebiet den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets auf. Dies soll in Zukunft aufrechterhalten werden. Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

(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.

Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

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

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. So kann der bestehende Gewässerschutz auch zukünftig sichergestellt werden. Eine Verdichtung der Bebauung und intensive Nutzung des Uferrandstreifens kann so verhindert werden.

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. **D.h. jedes weitere Vorhaben muss weiterhin gemäß § 78 WHG geprüft werden.**

Gemäß § 78 Absatz 4 Satz 1 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches in Überschwemmungsgebieten untersagt.

In Einzelfällen kann eine Befreiung unter bestimmten Voraussetzungen, welche gemäß § 78 Absatz 5 WHG geregelt sind, von der o.g. Untersagung erteilt werden.

Innerhalb der Hochwassergefahrengebiete sind Vorhaben in einer hochwasserangepassten Bauausführung auszuführen.

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.

Die folgenden **allgemeinen Hinweise** wurden ergänzend in die Planung einbezogen:

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 gem. §§ 5 II, 15 I, II, 27 I DSchG NRW

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.

Hinweise auf Regelungen der §§ 5 II, 15 I, II, 27 I DSchG NRW:

Bodendenkmäler sind kraft Gesetz geschützt. Der Schutz ist nicht von ihrer Eintragung abhängig.

Erdeingriffe im Bereich von Bodendenkmälern unterliegen einer Erlaubnispflicht nach § 15 II DSchG NRW. Die Erlaubnis kann bei der Unteren Denkmalbehörde beantragt werden. Dem Vorhabenträger kann als Nebenbestimmung zur Erlaubnis auf Grundlage des § 27 I DSchG NRW eine Untersuchungs- und Kostentragungspflicht für archäologische Maßnahmen auferlegt werden.

Für die Ausführung notwendiger archäologischer Untersuchungen ist eine Erlaubnis gem. § 15 Abs. 1 DSchG NRW erforderlich, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem Denkmalfachamt erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen.

4. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Overath, Gemarkung Heiliger: 0/R.

5. Recyclingmaterial

Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen.

6. Eingriff in Natur und Landschaft:

Die Realisierung der Satzung und damit die Überbauung bzw. Versiegelung von bisherigen Grünflächen stellen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW nachhaltige und nicht unerhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die so weit wie möglich zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Bei Neubauvorhaben ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die negativen Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

7. Überschwemmungsgebiet

Gemäß § 78 Absatz 4 Satz 1 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Die zuständige Behörde kann gemäß § 78 Absatz 5 WHG abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage nur dann genehmigen. Dem Bauantrag sind daher Unterlagen zur wasserbehördlichen Prüfung notwendig. Die Liste der Unterlagen entnehmen Sie dem Dokument des Rheinisch-Bergischen Kreis „Bauen in Überschwemmungsgebieten - Erforderliche Unterlagen für eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Stand: März 2020)“.

8. Starkregengebiet

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

9. Oberflächengewässer

Innerhalb des beidseitig 5 Meter breiten Gewässerunterhaltungskorridors gemäß § 97 LWG dürfen bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts nur errichtet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Unter Anlagen im Sinne des Wasserrechts sind nicht nur Gebäude, sondern z.B. auch Stellplätze, Befestigungen mit Rasengittersteinen u.Ä., Anschüttungen und Zäune zu zählen.

Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.

10. Wasserhaltungsmaßnahmen

Innerhalb des festgesetzten Bereiches ist aufgrund der Tallage mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, deshalb können im Zuge künftiger Bauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden.

Tiefreichende Bohrungen — wie beispielsweise Erdwärmesonden-Bohrungen — können aufgrund ungünstiger Grundwasserdruckverhältnisse (Arteser) vor Ort und aufgrund von in Teilbereichen anstehenden, verkarstungsfähigen Gesteinen risikobehaftet sein.

Arbeiten in grundwasserbeeinflussten Bodenschichten und temporäre Grundwasserabsenkungen gemäß § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) stellen Benutzungen dar, die generell einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bedürfen. Dauerhafte Maßnahmen zur Absenkung von Grundwasser sind generell nicht zulässig.

11. Schallschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der, in der 122. Sitzung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz im September 2011 „Hinweise zur Ermittlung von Planungszonen zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen im Geltungsbereich des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flughafen-Fluglärm-Hinweise)“ entwickelten LAI-Planungszone und unterhalb der An- und Abflugrouten. Im Planbereich ist mit Fluglärmimmissionen am Tag und auch in der Nacht zu rechnen. Nachts sind Pegel bis zu 50dB(A) LAeq, Nacht, zu erwarten. 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.

12. Ein- und Ausgleichsfinanzierung

Die Realisierung der Satzung und damit die Überbauung bzw. Versiegelung von bisherigen Grünflächen stellen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW nachhaltige und nicht unerhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die so weit wie möglich zu minimieren bzw. auszugleichen sind.

Bei Neubauvorhaben ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die negativen Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Artenschutz / Artenschutzrechtliche Prüfung:

In der als Anlage zu dieser Begründung beigefügten „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP I) gemäß § 44 BNatSchG wird geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Plangebiets auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug ASP.): HKR

Für die planungsrelevanten und sonstigen national geschützten Tierarten ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Optimierungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Wirkbereich des Planvorhabens nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung:

Vermeidungsmaßnahmen

Ein potenzielles Fledermausvorkommen kann im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund werden in den Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse mit einbezogen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG auszuschließen, sind folgende artenschutzfachlich begründete Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

V 1 Fällzeitbeschränkung Gehölze (Vögel, Fledermäuse)

Die Fällung von Gehölzen darf 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 darf das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, d.h. nach unten und auf die Flächen, die beleuchtet werden sollen. Dementsprechend darf 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 muss 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.

Empfehlungen

Gemäß Bauordnung NRW ist der Abriss von Gebäuden anzeige- aber nicht genehmigungspflichtig. Die Verantwortung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 BNatSchG liegt somit beim Vorhabenträger. Daher werden folgende Empfehlungen formuliert:

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.

Die ASP I des Planungsbüros HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl ist dieser Planung zugrunde gelegt und dieser Begründung beigelegt.

Overath den 19.3.2026


Michael Eyer
Der Bürgermeister

