Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 101

„Gewerbegebiet Klef“

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Entwurf - Zweite Offenlage

1	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1.1	Art der baulichen Nutzung	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Verkehrsflächen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)	3
1.4	Flächen für die Abwasserbeseitigung	4
1.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
1.6	Sichtfeld	8
1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
1.8	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	8
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 86 ABS. 1 BAUO NRW	9
3	KENNZEICHNUNG	9
4	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
4.1	Anbauverbotszonen BAB 4 und B 55	10
4.2	Hauptversorgungs- und abwasserleitungen	10
4.3	Luftverkehr	10
5	VERMERK	11
6	HINWEISE	11
6.1	Baugrund und Boden	11
6.2	Erdbeben	11
6.3	Bodendenkmäler	12
6.4	Kampfmittel	12
6.5	Schutzzonen gem. § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	12
6.6	Werbeanlagen	13
6.7	Verkehrslärmvorbelastung	13
6.8	Gewerbelärmimmissionen	14
6.9	Lichtimmissionen	14
6.10	Schutzmaßnahmen	14
7	EMPFEHLUNGEN	15
7.1	Nicht überbaute unbefestigte Grundstücksflächen	15
7.2	Begrünung von Dächern und Fassaden	15
7.3	Erneuerbare Energien	16
8	ANHANG „OVERATHER LISTE“	1

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet, zulässige Nutzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO „Gewerbegebiet (GE)“ festgesetzt.

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 6 i. V. m. Abs. 8 BauNVO in die Teilgebiete GE 1 bis GE 3 gegliedert und wie folgt in seiner Nutzung eingeschränkt:

Innerhalb des gegliederten Gewerbegebiets sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass[1] (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebsarten der Abstandsklasse VII sowie die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse VI ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachtlich der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, Ausgabe 2006-12[2] weder tags (06:00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontigente tags und nachts in dB (A)/qm

Teilgebiet[1)]	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE 1[1)]	59	44
GE 2	59	44
GE 3	61	46

[1)] Bezeichnung der Teilgebiete entsprechend der Bebauungsplandarstellung

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 2006-12, Abschnitt 5.

---

1 Ministerialblatt für das Land NRW, 60. Jahrgang, Nr. 29, ausgegeben zu Düsseldorf am 12. Oktober 2007 (Abstandserlass)

2 DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 2006-12, Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin

Für den im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektor A (45 Grad bis 90 Grad) erhöhen sich die Emissionskontingente pro qm der Gewerbegebietsflächen für die Zeiträume tags und nachts in dB(A) im jeweiligen Richtungssektor mit Winkelangabe (0 Grad = Norden, 90 Grad = Osten, 180 Grad = Süden, 270 Grad = Westen) um folgende Zusatzkontingente

tags: + 3 dB (A)/qm
nachts: + 3dB (A)/qm

bezogen auf den Bezugspunkt mit den Koordinaten

Rechtswert: 2591718
Hochwert: 5646400.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k der Wert $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,\ zus,k}$ zu ersetzen ist.

Für die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist im Bauantrag der Nachweis zu führen, dass Fenster in Räumen, in denen übernachtet wird, nicht zum Lüften geöffnet werden können. Schlafräume müssen zusätzlich mit entsprechend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, so dass die Vorgaben der DIN 4109 eingehalten werden.

1.1.2 Gewerbegebiet, Ausschluss von Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art in dem Gewerbegebiet nicht zulässig sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie
- Einzelhandels- und sonstige Handels- und Gewerbebetriebe mit Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher. Als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gelten die in der „Overather Liste“ im Anhang zu diesen Festsetzungen aufgeführten Sortimente.

Abweichend von dieser Festsetzung wird gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebiets ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Randsortimente sowie
- Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem zulässigen Gewerbebetrieb stehen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten

werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit im Gewerbegebiet nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) [3]

Innerhalb des Gewerbegebiets darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan eingeschriebene maximale Höhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

1.2.2 Ausnahmen von der Höhenfestsetzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise überschritten werden von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. um maximal 5,00 m auf bis zu 20% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses.

1.3 Verkehrsflächen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)

Entlang der Bundesstraße B 55 (zukünftig L 136) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der Teilabschnitt, für den der Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Overath festsetzt.

---

[3] Zu beachten ist, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens auf 97,3 m über NHN liegen muss und dass Keller ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie unterhalb des Geländes als wasserdichte Wannen ausgebildet werden (vgl. Textliche Festsetzung unter 1.8 „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“).

1.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung sind die zur Grundstückserschließung notwendigen Ein- und Ausfahrten bis zu einer maximalen Breite von jeweils 10,00 m pro Einzelgrundstück zulässig.

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.5.1 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen M 1 - M 3 sind Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 101 entstehen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 101 durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.5.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, Zuordnungsfestsetzung

Dem festgesetzten Gewerbegebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 werden gemäß § 9 Abs. 1a S. 2, 2 Hs. BauGB folgende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zugeordnet:

1. **Zuordnung von 209.657 Biotopwertpunkten** aus der privaten Ökokontofläche „Michael Becher - Overath-Lölsberg“, Gemarkung Heiliger, Flur 12, Flurstück 294 und
2. **externe Ausgleichmaßnahme Overath-Oderscheid** – Umwandlung von Fichtenforst in standortheimischen Laubwald auf einer Fläche von rund 4.072 qm in der Gemarkung Oderscheid, Flur 4, Flurstück 62.

1.5.3 Durchführung

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen M 2 - M 4 sind spätestens in der Pflanzperiode nach

Abschluss von Hochbaumaßnahmen, d. h. spätestens nach Bauabnahme, vorzunehmen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Stellplatzbegrünung (M 5) sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Stellplatzanlagen durchzuführen.

1.5.4 Anpflanzen eines Feldgehölzstreifens, M 1

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M 1 ist ein Feldgehölzstreifen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pro 1,5 qm bis 2 qm Fläche ist eine Pflanze der nachfolgenden Arten und Pflanzqualitäten zu setzen:

Pflanzenauswahlliste Standorttypische Sträucher:

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	vStr. 5 TR, 2xv., 100-150, o.B.
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	vStr. 3 TR, 2xv., 100-150, o.B.
Ilex aquifolium	Gewöhnliche Stechpalme	Str. 3xv., 125-150, m.B.
Prunus spinosa	Gewöhnliche Schlehe	vStr. 3 TR, 60-100, i.Co.
Rosa arvensis	Feld-Rose	Str. 2xv., 60-100, o.B.
Rosa canina	Hunds-Rose	Str. 2xv., 60-100, o.B.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 2xv., 100-150, o.B.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Str. 2xv., 100-150, o.B.

Pflanzenauswahlliste Standorttypische Bäume:

Acer campestre	*Feld-Ahorn*	Hei. 2xv. 175/200, m.B.
Carpinus betulus	*Gewöhnliche Hainbuche*	Hei. 2xv. 175/200, m.B.
Fraxinus excelsior	*Gemeine Esche*	v.Hei. 150/200, Umfang ab 6cm, o.B.
Prunus avium	*Vogelkirsche*	v.Hei. 150/200, Umfang ab 6cm, m..B.
Quercus robur	*Stiel-Eiche*	v.Hei. 150/200, Umfang ab 6cm, o.B.

1.5.5 Östliche Randeingrünung des Gewerbegebiets, M 2

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit M 2 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Schnitt- oder Strauchhecken anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Für Schnitthecken sind je laufendem Meter mindestens drei Pflanzen der nachfolgenden Arten und Pflanzqualitäten zu setzen:

Pflanzenauswahlliste Schnitthecken:

Acer campestre	*Feldahorn*	*Str. 2xv. 175-200, m.B.*
Carpinus betulus	*Gewöhnliche Hainbuche*	*Str. 2xv. 175-200, m.B.*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*	*Str. 3 TR, 100-150, o.B.*
Fagus sylvatica	*Rotbuche*	*Str. 2xv. 175-200, m.B.*
Ligustrum vulgare	*Liguster*	*vStr. 8 TR, 100-150, o.B.*

Für Strauchhecken ist je laufende 1,50 Meter mindestens eine Pflanze der nachfolgenden Arten und Pflanzqualitäten zu setzen:

Pflanzenauswahlliste Strauchhecken:

Cornus sanguinea	*Gemeiner Hartriegel*	*vStr. 5 TR, 100-150, o.B.*
Corylus avellana	*Gewöhnliche Hasel*	*vStr. 5 TR, 100-150, o.B.*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*	*vStr. 3 TR, 100-150, o.B.*
Ilex aquifolium	*Gewöhnliche Stechpalme*	*Str. 3xv., 125-150, m.B.*
Prunus spinosa	*Gewöhnliche Schlehe*	*vStr. 3 TR, 100-150, o.B.*
Rosa arvensis	*Feld-Rose*	*vStr. 3 TR, 100-150, o.B.*
Rosa canina	*Hunds-Rose*	*vStr. 4 TR, 100-150, o.B.*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*	*vStr. 3 TR, 100-150, o.B.*
Viburnum opulus	*Gemeiner Schneeball*	*vStr. 5 TR, 100-150, o.B.*

1.5.6 Erhalt der vorhandenen Gehölzstruktur und Ergänzung durch standorttypische Gebüsche, M 3

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 25a und 25b BauGB festgesetzten und mit M 3 bezeichneten Fläche ist die vorhandene Bepflanzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Pflanzung von standorttypischen, niedrig wachsenden Sträuchern und Gebü schen zu ergänzen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Pro 1,5 qm bis 2 qm Fläche ist eine Pflanze der folgenden Arten und Pflanzqualitäten zu setzen:

Pflanzenauswahlliste standorttypische Gehölze:

Cornus sanguinea	*Gemeiner Hartriegel*	*vStr. 5 TR, 100-150, o.B.*
Corylus avellana	*Gewöhnliche Hasel*	*vStr. 5 TR, 100-150, o.B.*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*	*vStr. 3 TR, 100-150, o.B.*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*	*vStr. 3 TR, 100-150, o.B.*
Prunus spinosa	*Gewöhnliche Schlehe*	*vStr. 3 TR, 100-150, o.B.*
Rhamnus frangula	*Faulbaum*	*vStr. 4 TR, 100-150, o.B.*
Ribes uva-crispa	*Wilde Stachelbeere*	*Str. 2xv., 8-12 TR, o.B.*
Rosa canina	*Hunds-Rose*	*vStr. 4 TR, 100-150, o.B.*
Salix aurita	*Ohrweide*	*vStr. 4 TR, 100-150, o.B.*
Salix caprea	*Salweide*	*vStr. 4 TR, 100-150, o.B.*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*	*vStr. 3 TR, 100-150, o.B.*
Viburnum opulus	*Gemeiner Schneeball*	*vStr. 5 TR, 100-150, o.B.*

Pflanzenauswahlliste Niedrigwachsende Sträucher
(Wuchshöhe bis zu 1 m):

Ligustrum vulgare ‚Lodense'	*Zwergliguster*	*vStr. 5 TR, 40-60, o.B.*
Potentilla fruticosa	*Fingerstrauch*	*vStr. 5 TR, 60-100, o.B.*
Rosa arvensis	*Kriech-Rose*	*vStr. 3 TR, 100-150, o.B.*
Rosa gallica	*Essigrose*	*Str. 2xv., 2 TR, i.Co.*
Rosa nitida	*Glanz-Rose*	*Str. 2xv., 30-40, i.Co.*
Rosa pimpinellifolia	*Kriechende Bibernellrose*	*Str. 2xv., 60-100, i.Co.*
Spirea japonica, Little Princess'	*Rosa Zwerg Spiere*	*Str. 2xv., 30-40, i.Co.*

1.5.7 Westliche Randeingrünung des Gewerbegebiets, Anpflanzen von Einzelbäumen entlang der B 55, M4

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 entlang der B 55 an den im Bebauungsplan eingetragenen Standorten schmalkronige, mittelhohe Laubbäume II. Ordnung folgender Arten und Pflanzqualitäten anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der festgesetzten Baumstandorte kann im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans bis maximal 1,50 m von den festgesetzten Standorten abweichen.

Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,00 qm und mit einer Tiefe von mindestens 1,00 m vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegenüber Befahren zu schützen.

Pflanzenauswahlliste Bäume II. Ordnung, H. 3xv. STU 18-20 cm

Acer campestre "Elsrijk"	Feld-Ahorn
Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitz-Ahorn
Acer platanoides "Columnare"	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus „Frans Fontaine"	Säulen-Hainbuche
Tilia cordata "Greenspire"	Winterlinde (Stadt-Linde)

1.5.8 Stellplatzbegrünung, M 5

Auf Stellplatzanlagen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB pro sechs angefangene Kfz-Stellplätze ein schmalkroniger, mittelhoher Laubbaum II. Ordnung folgender Arten und Pflanzqualitäten anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,00 qm und mit einer Tiefe von mindestens 1,00 m vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegenüber Befahren zu schützen.

Pflanzenauswahlliste Bäume II. Ordnung, H. 3xv. STU 18-20 cm

Acer campestre "Elsrijk"	*Feld-Ahorn*
Acer platanoides "Columnare"	*Spitz-Ahorn*
Acer platanoides "Globosum"	*Kugel-Ahorn*
Carpinus betulus „Fastigiata"	*Pyramiden-Hainbuche*
Crataegus laevigata	*Zweigriffeliger Weißdorn*
Crataegus monogyna „Stricta"	*Eingriffeliger Weißdorn*
Quercus robur "Fastigiata Koster"	*Pyramiden-Eiche*
Prunus serrulata „Kanzan"	*Nelken-Kirsche*

1.5.9 Insektenfreundliche Leuchtmittel

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass für die Beleuchtung und beleuchtete Werbeflächen in den Freibereichen des Gewerbegebietes nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden sind[4].

1.6 Sichtfeld

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sichtfeld ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Bepflanzung darf eine Höhe von maximal 0,60 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den im Bebauungsplan Nr. 101 festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen unzulässig sind. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Eine Bepflanzung dieser Fläche mit tief wurzelnden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unzulässig.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf 97,3 m über NHN liegen. Keller sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie unterhalb des Geländes als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

---

4 Es sind die naturschutzfachlichen Empfehlungen der LANUV (Natur in NRW 4/07, S. 46-48) zu beachten.

Wassergefährdende Stoffe und Chemikalien, wie z. B. Farben und Lacke, deren Lagerung und Verwendung in Zusammenhang mit einem zulässigen Betrieb stehen, sind so anzuwenden und zu lagern, dass auch bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis keine Gefährdung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 5109-302 „Agger“ und anderer Flächen von ihnen ausgeht.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW

Lagerplätze und Stellplatzanlagen sind in Richtung öffentlicher Erschließungsstraßen einzugrünen und so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

Mauern sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig.

Bei der Anpflanzung von Schnitthecken sind pro laufendem Meter mindestens drei Pflanzen der folgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste Schnitthecken:

Acer campestre	*Feldahorn*	*Str. 2xv. 175-200, m.B.*
Carpinus betulus	*Gewöhnliche Hainbuche*	*Str. 2xv. 175-200, m.B.*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*	*Str. 3 TR, 100-150, o.B.*
Fagus sylvatica	*Rotbuche*	*Str. 2xv. 175-200, m.B.*
Ligustrum vulgare	*Liguster*	*vStr. 8 TR, 100-150, o.B.*

Zäune zur Grundstückseinfriedung und/oder zur Einfassung von Stellplatzanlagen und Lagerplätzen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind zu begrünen. Pro laufendem Meter ist mindestens eine Pflanze der folgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste Kletterpflanzen (Pflanzware mit Topfballen oder Containerware):

Clematis in Sorten	*Waldrebe*	*Sol. 3xv. 100/150*
Hedera helix	*Efeu*	*2xv., 4-6Tr., 80/100*
Hydrangea petiolaris	*Kletter-Hortensie*	*2xv. 60/80*
Lonicera in Arten	*Heckenkirsche*	*Sol. 3xv. 100/150*
Parthenocissus in Arten	*Wilder Wein*	*2xv., 3-4 TR., 60/80*
Rosa, kletternde Sorten	*Kletterrosen*	*3xv. A-Qualität*

3 Kennzeichnung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit planungsrelevant hoch anstehendem Grundwasser. Bei Bauvorhaben, die ganz oder teilweise in diesen Kartiereinheiten gelegen sind, ist eine bodentypologische Vorerkundung durchzuführen, welche im Ergebnis die Feststellung der sich in den dortigen Böden widerspiegelnden Grundwasserverhältnisse zu beinhalten hat. Aus den Ergebnissen dieser Vorerkundung sind Maßgaben zum Erfordernis zeitlich befristeter Grundwasserabsenkungen zu treffen. Für bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe ist zu ermitteln, wie sie ggf. gegenüber dauerhaft oder zeitweilig einstauendem Grundwasser zu sichern sind.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Anbauverbotszonen BAB 4 und B 55

Die Anbauverbotszonen der Autobahn 4 und der Bundesstraße 55 gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahnen bzw. der im Lageplan erfassten Straßenbegrenzungen - sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) ist die Anbauverbotszone von Nutzungen frei zu halten. Abweichungen hiervon bedürfen in jedem Fall der Einzelprüfung und –entscheidung durch die Straßenbauverwaltung. Dazu sind detaillierte Planunterlagen vorzulegen.

Die Allgemeinen Forderungen des Landesbetriebs Straßenbau NRW für den Schutzzonenbereich von Autobahnen sind zu beachten.

4.2 Hauptversorgungs- und abwasserleitungen

Der durch den nordöstlichen Plangebietsteil verlaufende Schmutzwasserkanal (KM DN 800) und die Trasse der geplanten Wasserleitung sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.3 Luftverkehr

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn. Die genehmigungsfreie (Bau-) Höhe beträgt hier 170 m über NHN.

Bauvorhaben, die die nach §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. sowie genehmigungsfreie Bauvorhaben), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung durch die Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 59, Luftverkehr, die vom Bauherren einzuholen ist.

5 Vermerk

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird im Bebauungsplan vermerkt, dass das gesamte Plangebiet im Überflutungsbereich der Agger liegt, der bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis hochwassergefährdet ist.

6 Hinweise

6.1 Baugrund und Boden

Baugrunduntersuchungen[5] im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hatten ergeben, dass der angetroffene Oberboden (Urgelände) eine Schwermetallbelastung aufwies. Zwischenzeitlich ist im Plagebiet eine Erdanschüttung erfolgt.

Im Rahmen des Nachtrags zum Baugrundgutachten[6] wurden im September 2009 erneut Bodenproben genommen. Die Schürfe zeigen im Ergebnis durchweg ein Gemenge aus groben Aggerschottern, Schluff, Sand und Feinsand mit bereichsweise auch Felsschutt. Organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten wurden seitens des Bodengutachters nicht festgestellt. Lediglich in einer von vier Bodenproben zeigt Blei einen Wert von 230 mg/kg in der Originalsubstanz, was zu einer Einstufung in Z2 führt (Z1 = 200 mg/kg, Z2 = 700 mg/kg). Der PAK-Wert liegt in der gleichen Probe bei 4,85 mg/kg.

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Untersuchungen, bei denen auf dem Urgelände unterhalb der Anfüllung ein Bleigehalt von 314 mg/kg nachgewiesen wurde, wird der zuletzt nachgewiesene Wert von 230 mg/kg für Blei seitens des Bodengutachters für unproblematisch gehalten – zumal da die Bleiwerte in der Aggeraue häufig deutlich und oft um ein Vielfaches höher liegen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass der Bleigehalt auf einen (im Zuge der Anschüttung) angelieferten Boden aus dem Bereich der Aggeraue zurückzuführen ist, wobei sich die bodengutachtlichen Aussagen und Prüfberichte ausschließlich auf das geprüfte Material bzw. den Boden aus den hergestellten Schürfen bezieht.

6.2 Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006.[7]Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149, wie ggf. erforderliche bautechnische Maßnahmen, sind zu berücksichtigen.

---

5 Baugrundgutachten im Auftrag der Stadt Overath zur Anfüllung an der Autobahnzufahrt Overath vom 25.10.2006/24.01.2008 und

6 Nachtrag zum Baugrundgutachten vom 19.02.2010, alle erarbeitet durch Dr. Hartmut Frankenfeld Geologisches Büro, Meilerweg 3b, 51588 Nümbrecht

7 Herausgeber: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Kontaktadresse: http://www.gd.nrw.de

6.3 Bodendenkmäler

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 15 DSchG die Stadt Overath als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Telefax 02206/903022 unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist abzuwarten.

Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

6.4 Kampfmittel

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Werden Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ausgeführt, so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, Heinrich-Hertz-Straße 12, 50170 Kerpen zu benachrichtigen.

6.5 Schutzzonen gem. § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (BAB) sowie in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 55 (Anbauverbotszonen gem. § 9 Abs. 1 FStrG)

- Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und
- Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden.

Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen u. Ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG):

- dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkungen, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen, wobei Anlagen der Außenwerbung hierbei den baulichen Anlagen gleich stehen,
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird,
- dürfen keine Werbeanlagen angebracht oder aufgestellt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn gefährden oder beeinträchtigen können.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

Abweichungen von den gesetzlichen Bestimmungen bedürfen immer einer Einzelprüfung und –entscheidung durch die Straßenbauverwaltung.

6.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen können nach der straßenverkehrlichen Vorschrift des § 33 der Straßenverkehrsordnung (StVO) oder nach Ziffer 3.4.2 des allgemeinen Rundschreibens Straßenbau Nr. 32/2001 auch außerhalb der Anbaubeschränkungszonen gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unzulässig sein.

Anträge sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau abzustimmen.

6.7 Verkehrslärmvorbelastung

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen belastet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Nachweis erbracht werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Damit können, im Vergleich zu einer herkömmlichen Bauweise, erhöhte Anforderungen an die Bauausführung verbunden sein.

Ein Anspruch auf Übernahme von Kosten für nachträglich vorgenommene passive Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden und für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsän-

derungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, gegenüber der Straßenbaulastträgerin besteht nicht.

Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb der Autobahn und der Bundesstraße ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigungen, können gegenüber den Straßenbaulastträgern nicht geltend gemacht werden.

6.8 Gewerbelärmimmissionen

Im Rahmen der bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist durch eine Immissionsprognose nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan Nr. 101 festgesetzten Emissionskontingente (L EK) eingehalten werden und somit der Pflicht zur Vorsorge der TA-Lärm[8] genüge getan wird.

Von einer Immissionsprognose kann abgesehen werden, wenn anzunehmen ist, dass ein Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA-Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA-Lärm) nicht überschritten wird. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691.

6.9 Lichtimmissionen

Der gemeinsame Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Umweltministeriums sowie des Städtebauministeriums vom 13. September 2000 (SMBl. NRW 712a) ist zu beachten.

6.10 Schutzmaßnahmen

Während der Bauarbeiten sind von allen Baubeteiligten besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist sowohl der an das Plangebiet angrenzende Gehölzbestand als auch der innerhalb des Plangebiets während der Bauphase gemäß der DIN 18920: „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.

---

8 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA-Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503)

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom Oktober 1979; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Die unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, mindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Diese Störungen sind möglichst zu vermeiden.

7 Empfehlungen

7.1 Nicht überbaute unbefestigte Grundstücksflächen

Soweit Teile der Baugrundstücke gewerblich nicht genutzt werden und keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, sollten extensive Wiesen angelegt und unterhalten werden. Vorzugsweise sollte die Aussaat von RSM 7A, Landschaftsrasen (mit Kräutern) erfolgen. Alternativ empfiehlt sich eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen.

Hierbei ist einheimischen Laub- und Blütengehölzen der Vorzug vor buntlaubigen, fremdländischen oder nadeltragenden Gehölzen der Vorzug zu geben.

7.2 Begrünung von Dächern und Fassaden

Müllcontainer, Müllboxen und sonstige Abfallbehälter sollten so aufgestellt werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind und begrünt werden.

Gebäude sollten möglichst großflächig berankt werden, wobei folgende Arten empfohlen werden:

Pflanzenauswahlliste Kletterpflanzen (Pflanzware mit Topfballen oder Containerware):

Actinidia arguta	*Gelber Strahlengriffel*	*3xv. 100/150*	*Rankhilfe erforderlich*
Actinidia kolomikta	*Rosa Strahlengriffel*	*3xv. 100/150*	*Rankhilfe erforderlich*
Clematis vitalba	*Gemeine Waldrebe*	*3xv. 100/150*	*Rankhilfe erforderlich*
Clematis in Sorten	*Waldrebe*	*3xv. 100/150*	*Rankhilfe erforderlich*
Hedera helix	*Efeu*	*2xv., 4-6Tr., 80/100*	
Hydrangea petiolaris	*Kletter-Hortensie*	*2xv. 60/80*	*Rankhilfe erforderlich*
Lonicera caprifolium	*Geißblatt, Jelängerjelieber*	*Sol. 3xv. 100/150*	*Rankhilfe erforderlich*
Parthenocissus Quinquefolia 'Engelmannii'	*Wilder Wein*	*2xv., 3-4 TR., 60/80*	
Tricuspidata 'Veitchii'	*Wilder Wein*	*2xv. 60/100*	
Rosa, kletternde Sorten	*Kletterrosen*	*3xv. A-Qualität*	*Rankhilfe erforderlich*
Wisteria sinensis	*Blauregen, Wisterie*	*2xv., 2 TR, 60/100*	*Rankhilfe erforderlich*

7.3 Erneuerbare Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 Overath - Gewerbegebiet Klef soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

8 Anhang „Overather Liste“

Zentrenrelevante Sortimente

- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Bücher
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Campingartikel
- Computer, Kommunikationselektronik
- Elektrokleingeräte
- Elektrogroßgeräte
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren/ Bestecke
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Optik und Akustik
- Sanitätswaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Tonträger
- Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel
- (Schnitt-) Blumen
- Briefmarken
- Drogeriewaren
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren
- Zeitungen/ Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Erde, Torf
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde, Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel

Quelle: „Entwicklungskonzept für die Stadt Overath“ Dr. Donato Acoccella, Stadt- und Regionalentwicklung Dortmund, Endbericht vom 15.10.2007 durch den Rat der Stadt Overath beschlossen und am 12.11.2009 im Mitteilungsblatt der Stadt Overath öffentlich bekannt gemacht.