STADT OVERATH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 106

„Entwicklung Steinhauser Auel“

Stand: 02.11.2021

mit Änderungen nach der Offenlage ohne erneute Offenlage, Stand 07.11.2022

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

seelbacher weg 86
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hhsiegen-städtebauer.de

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 URBANES GEBIET -MU-

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Urbanen Gebiet MU sind gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO unzulässig:

1. Wohnungen, außer für Betriebsleiter (ausnahmsweise).
2. Alle Arten von Vergnügungsstätten, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen, Diskotheken und Tanzlokale sowie auch alle Arten von Betrieben und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung dienen wie Nachtlokale, Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe etc., Multiplex-Kinos und Festhallen.
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind Läden mit ausschließlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten der "Overather Sortimentsliste" bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m².

1.1.2 SONDERGEBIETE -SO-, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“

In dem sonstigen Sondergebiet SO, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ darf die Verkaufsfläche insgesamt maximal 1.375 m² betragen.

Zulässig sind Lebensmittel-Discounter einschließlich Randsortiment für Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Körperpflege, nichtelektronische Haushaltswaren und Aktionsartikel mit Lagerflächen und Personalräumen. Zulässig sind die folgenden Kernsortimente gemäß des Warenverzeichnisses der Binnenhandelsstatistik 1978:

WB Nr.	Kernsortiment
- WB 00-13, 960:	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter)
- WB 15-18:	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika
- WB 66:	Nichtelektrische Haushaltswaren

Zentrenrelevante Sortimente der "Overather Sortimentsliste" sind nicht zulässig.

Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche ist ein Backshop/Bistro mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m² zulässig.

Die Summe der nicht zentrenrelevanten Sortimente darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.

1.2 Baugrenzenüberschreitungen (Ausnahme)
Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,00 m zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) unter Berücksichtigung der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä..

1.4 Abweichende Bauweise
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO können Gebäude abweichend von der offenen Bauweise auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

1.5 Begrünung Stellplätze
Je 8 Stellplätze ist eine Einzelbaum zu pflanzen. Die erforderliche Pflanzfläche muss eine offene, versickerungsfähige Fläche in einer Größe von mindestens 2,00 m x 2,00 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

2. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (INNENRAUMPEGEL)

Maßnahmen nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"

Für das gesamte Plangebiet werden Innenraumpegel nach VDI 2719 [5] "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" festgesetzt. Zum Bauantragsverfahren ist ein Schallschutznachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach VDI 2719 zu führen.

Für die Dimensionierung der Außenbauteile sind folgende maximalen Innenpegel zu berücksichtigen:

Wohnräume tagsüber: - Mittlungspegel Lm 40 dB(A)

Schlafräume nachts: - Mittlungspegel Lm 35 dB(A)

Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber:
- Einzelbüros - Mittlungspegel Lm 40 dB(A)
- Büros für mehrere Personen - Mittlungspegel Lm 45 dB(A)
- Läden - Mittlungspegel Lm 50 dB(A).

3. HINWEISE

3.1 Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

3.2 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.

3.3 Denkmalschutz

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.

3.4 Fluglärm

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

3.5 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 Untergrund klasse zuzuordnen:
Stadt Overath, Gemarkung Vilkerath: O/R
Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile l, l/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 gentechnische Aspekte" 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 111 und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für Kaufhäuser, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen, große Wohnanlagen etc.

3.6 Lärmschutz

- Unter Hinweis auf § 5 (2) Nr. 6 sind im Baugenehmigungsverfahren bei der Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund von Verkehrslärm der Kölner Straße passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen sind.
- Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen obliegt dem Vorhabenträger. Dies gilt auch bei durch Planungen Dritter bedingten ,,wesentlichen Änderungen an Straßen" (z. B. neue Kreuzung, neue Linksabbiegespur, neue Lichtsignalanlage). An den Träger der Straßenbaulast können diesbezüglich auch zukünftig keine Forderungen gestellt werden.

3.7 Zeitbeschränkung der Entfernung von Vegetation

Die zur Entfernung vorgesehenen Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln entfernt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar). so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden werden kann.

3.8 Recyclingmaterial (Ergänzung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage):

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

3.9 Hochwassergefährdetes Gebiet (Ergänzung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage):

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein hochwassergefährdetes Gebiet. Im Falle einer Überflutung ist mit Schäden am Bestand und ggf. auch an künftiger Bebauung zu rechnen ist (vgl. Hochwassergefahrenkarte Agger, HQextrem).

4. EMPFEHLUNGEN

4.1 Erneuerbare Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Overather Sortimentsliste

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

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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