# STADT OVERATH

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## zum

## Bebauungsplan Nr. 153

## „Vilkerath, Lehmbachtal“

**Stand: 11.07.2023 mit Änderungen 28.09.2023**

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**freudenberger straße 383**
**57072 siegen**

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

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNBGEN GEMÄß BauGB und BauNVO

### 1.1. Arten von Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-0 gem. § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:
- Handwerks- oder Produktionsbetriebe mit einem flächenmäßig deutlich untergeordneten Verkaufsbereich von 10 % der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m² zulässig, wenn ein unmittelbarer betrieblicher Zusammenhang in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder Reparatur- und Serviceleistungen besteht.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Lagerplätze,
- Untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze, nicht überdachte Lagerplätze, Ausstellungsplätze und nach § 62 BauO NRW genehmigungsfreie Bauvorhaben.

### 1.2 Einzelhandel

Innerhalb des Gewerbegebiets GE-0 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Eine Ausnahme zu den Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben kann nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsflächen der Verkaufsstelle 250 m² nicht überschreitet.

### 1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich, unter Beachtung der zulässigen maximalen Zahl der Vollgeschosse aus der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Oberkante (OK) in Meter über Normal Null (m ü.NN). Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

### 1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen sind zulässig. Hierzu zählen z.B. auch Stellplätze, nicht überdachte Lagerplätze, Ausstellungsplätze und nach § 62 BauO NRW genehmigungsfreie Bauvorhaben.

## 2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLING VON NATUR UND LANDSCHAFT

### 2.1 Gewässererhaltung

Der in der Planzeichnung mit der Kennziffer S 1 festgesetzte 5 m breite Gewässerentwicklungskorridor ist dauerhaft zu
erhalten. Während der Baumaßnahmen ist ein Schutzzaun (Bauzaun, mobile Stahlrahmenelemente, 2 m Höhe) entlang des Vegetationsbestandes des südlichen Gewässerentwicklungskorridors zu ziehen.

Die bestehenden Schotterflächen des südlichen Ufers sind zurückzubauen. Diese Flächen sind mit einer Regiosaatgutmischung einzusäen, z.B. RegioZert Grundmischung (Ursprungsgebiet 7 – Rheinisches Bergland). Die empfohlene Saatstärke beträgt 3-5 g/m². Die Einsaat hat nach Pflanzung von Bäumen zu erfolgen. Die Fläche ist maximal zweimal jährlich abschnittsweise zu mähen.

## 3. VERMEIDUNGS-, BEGRÜNUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

### 3.1 Begrünungsmaßnahme B 1 - Ansaat von Regiosaatgut Gewässerentwicklungskorridor

Die bestehenden Schotterflächen des südlichen Ufers sind zurückzubauen. Diese Flächen sind mit einer Regiosaatgutmischung einzusäen, z.B. RegioZert Grundmischung (Ursprungsgebiet 7 – Rheinisches Bergland). Die empfohlene Saatstärke beträgt 3-5 g/m². Die Einsaat hat nach Pflanzung von Bäumen zu erfolgen. Die Fläche ist maximal zweimal jährlich abschnittsweise zu mähen.

### 3.2 Begrünungsmaßnahme B 2 - Pflanzung Gehölze im Gewässerentwicklungskorridor

Innerhalb des südlichen Gewässerentwicklungskorridors sind mehrere Gruppen mit Gehölzen zu pflanzen. Es sind mind. 3 Arten aus der folgenden Liste zu pflanzen (2 Gruppen mit Sträuchern und 6 Gruppen mit Bäumen).

Bäume: Schwarzerle (Alnus glutinosa), Birke (Betula pendula), Buche (Fagus sylvatica), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia),
Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Salweide (Salix caprea),
Pflanzgröße: Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, H. 250-300 cm
Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, H. 100 - 150 cm
Es sind autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4 – Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben zu verwenden.
Pflanzabstand: in Gruppen gemäß Karte 2; Pflanzabstand ca. 2 – 3 m, pro Gruppe eine Art verwenden,
2 Gruppen mit Sträuchern und 6 Gruppen mit Bäumen
Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf.

### 3.3 Maßnahme B 3 - Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen und der Grünfläche "Freiflächengrün"

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten.

### 3.4 Maßnahme B 4 - Dachbegrünung

Flachdachflächen sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Bei geneigten Dächern sind u.U. Schrägdachplatten zur Stabilisierung des Substrats einzusetzen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

### 3.5 Maßnahme B 5 - Anlage eines strukturreichen Waldrandes

Im Bereich der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freiflächengestaltung ist ein strukturreicher Waldrand zu entwickeln.
Der Waldmantel setzt sich aus einer waldnahen und einer Übergangszone zusammen. Die „waldnahe“ Zone ist mit bodenständigen Laubbäumen II. Ordnung wie Hainbuche, Feld-Ahorn, Vogelkirsche sowie bodenständigen Straucharten wie Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hasel, Hunds-Rose oder Roter Hartriegel zu bepflanzen. Die höher werdenden Arten in Richtung der angrenzenden Waldflächen im Süd und Westen und die niedriger wachsenden Arten sind daran angrenzend zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 Meter. In der „waldfernen“ Übergangszone sind auf ca. 50% der Fläche die o.g. Straucharten in Gruppen (5-9 Stück) zu pflanzen.

Bäume: Vogel-Kirsche (Prunus avium, 814 04*), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus, 806 04*), Vogelbeere/Eberesche (Sorbus aucuparia),
*Bei den mit einer Herkunftsnummer versehenen Arten handelt es sich um autochthones Pflanzgut. Alle anderen Arten sollen aus regionaler Herkunft (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) stammen.
Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hasel (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Mengenverhältnisse der äußeren Waldrandzone:
Schlehe, Weißdorn je 30 %
Pfaffenhütchen, Hasel, Hunds-Rose, Roter Hartriegel je 10 %

Mengenverhältnisse der inneren Waldrandzone:
Vogel-Kirsche, Hainbuche je 20 %
Feld-Ahorn, Vogelbeere/Eberesche je 15 %
Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hasel, Hunds-Rose, Roter Hartriegel je 5 %

Pflanzgröße: Bäume: v.Hei., 80-120 cm; Sträucher: v.Str., 80-100 cm

Pflanzabstand: Die äußere Waldrandzone ist zu 50 % zu bepflanzen; Pflanzabstand 1,5 x 1.5 m.
Die innere Waldrandzone ist zu 100 % zu bepflanzen; Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.

Pflege: Die Anpflanzung ist bis zur vollen Funktionstüchtigkeit (ca. 4-5 Jahre) zweimal jährlich frei zu schneiden. Für diese Zeit ist die Fläche zum Schutz vor Verbissschäden einzuzäunen. Pflanzenausfälle, die die spätere Funktionstüchtigkeit in Frage stellen, sind zu ersetzen.
Der Waldrand ist ab dem 10. Standjahr im 8-jährigen Rhythmus abschnittweise auf-den-Stock-zusetzen.

## 4. EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen.
Pro 10 m² Dachfläche sind mind. 2 m² Photovoltaikfläche zu errichten.

## 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

### 5.1 Werbeanlagen

Einzelnen Werbeanlagen dürfen eine Gesamtgröße von 2 qm nicht übersteigen. Die Anzahl der Werbeanlagen ist mit je 2 Werbeanlagen pro Betrieb beschränkt. Die Verwendung von selbstleuchtenden, wechselnden oder akustischen Werbeanlagen ist untersagt. Wenn notwendig, sind die Werbeträger indirekt zu beleuchten.

## 6. ALLGEMEINE HINWEISE

### 6.1 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.

### 6.2 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 wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

### 6.3 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.

### 6.4 Fluglärm

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

**6.5 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 Balken: 0/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 III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zuzuordnen. Dies gilt insbesondere z. B. für Verwaltungsgebäude etc.

**6.6 Gewässerentwicklungskorridor**

Innerhalb des 5 Meter breiten Gewässerentwicklungskorridors gemäß § 31 LWG (zu § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes) sind bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts (z.B. Zäune, Mauern, Befestigungen, Lagerflächen, Stellplätze) nicht zulässig. Genehmigungsfähig nach § 22 LWG sind Anlagen nur, wenn sie standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Die Prüfung erfolgt auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.

**6.7 Recyclingmaterial**

Recyclingmaterial: Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen sind die Bestimmungen der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten. Informationen finden Sie unter rbk-direkt.de unter dem Suchwort „Ersatzbaustoff“.

**6.8 Starkregenvorsorge**

Im Zuge des Bauantragverfahrens ist in Bezug auf die Starkregenvorsorge zu untersuchen, in wie weit Geländeanpassungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) auf dem Baugrundstück vorzunehmen sind. Dies gilt für die Flächen der grünordnerischen Maßnahmen B3 und B5 (Abgrabung) und der überbaubaren Grundstückflächen (Aufschüttung). Die Flächen der Maßnahmen B1 und B2 im Bereich des Bachlaufes unterliegen dem Landschaftsschutz und müssen aus wasserrechtlichen Gründen (Freihaltezone mind. 5 m beidseitig) von Bodenveränderungen freigehalten werden.

**7. HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ OHNE BODENRECHTLICHEN BEZUG**

**7.1 Vermeidungsmaßnahme V 1 - Zeitliche Beschränkung Abrissarbeiten (Fledermäuse)**

Der Abriss von Gebäuden ist zwischen Mitte November und Ende Februar außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Gebäude sind vor Abriss auf Fledermäuse zu untersuchen. Werden direkte oder indirekte Nachweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen vorgefunden, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abzustimmen.

**672 Vermeidungsmaßnahme V 2 - Horstuntersuchung**

Fallen die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet in die Brutzeit planungsrelevanter Greifvogelarten, so wird Horst 1 auf Besatz geprüft. Es werden ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzfachlichen Verbotstatbestände ergriffen.

**7.3 Vermeidungsmaßnahme V 3 - Beleuchtung**

Die Beleuchtung 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 des Plangebietes nicht signifikant erhöht.

Dementsprechend ist nur gerichtetes Licht zu verwenden, 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. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke ist so niedrig wie möglich, also geht 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.

**7.4 Vermeidungsmaßnahe V 4 - Vogelfreundliche Gebäudefassaden**

Bei der Planung glasreicher Fassaden ist der Vogelschutz zu berücksichtigen, da die Spiegelung und die Durchsicht häufig zu Vogelschlag führen. Große Glasfronten aber auch bereits kleinere Fenster lassen sich z.B. durch reflexionsarmes oder strukturiertes Material entsprechend vogelfreundlich gestalten.
Hinzu kommt die Wirkung von Licht, die Vögel beeinträchtigen kann. Eine zu starke nächtliche Beleuchtung ist zu vermeiden (s. auch V 2).
Für die Planung der Fassade wird deswegen auf die Broschüren „Glasflächen und Vogelschutz – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“ (LBV & NABU 2010) und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid et al. 2012, Schweizerische Vogelwarte Sempach) verwiesen.