STADT OVERATH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 156

„Overath – Ortskern-Nord“

Stand: 06.04.2022

Erneute Offenlage

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 FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
   (zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und der Pflege ihrer Bewohner dienen),
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:
1. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.1.3 Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO

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

Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetrieben,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten.

1.1.4 Urbane Gebiete MU und MU* gem. § 6a BauNVO

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

Nicht zulässige sind:
1. Alle Arten von Vergnügungsstätten, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen, Diskotheken und Tanzlokale sowie 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.

2. Tankstellen.

1.2 Bauweise
In dem "Urbanen Gebiet- MU*-„ ist die abweichende Bauweise -a- festgesetzt. Hierbei muss zum östlich angrenzenden Grundstück, Flurstück Nr. 3074 hin auf die Grenze gebaut werden. Für die übrigen Gebäudeseiten sind die normalen Grenzabstände einzuhalten. Ansonsten ist die offene Bauweise -o- bzw. die geschlossene Bauweise -g- entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.3 Geschossflächenzahl / Geschossfläche gemäß § 20 (3) BauNVO
Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

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

1.5 Höhe baulicher Anlagen
Über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (ü.NHN) bzw. der maximalen Firsthöhe (FH max.) in Meter über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä..

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund von Verkehrslärm der "Hauptstraße" passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen. Hier sind die Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018 zu erfüllen.

2. MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

2.1 Vermeidungsmaßnahme V 1 - Fällzeitbeschränkung Gehölze – Vögel
Die Fällung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom **1. Oktober bis 28. Februar**, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln, durchgeführt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden wird.

2.2 Erhaltungsmaßnahme E 1 - Erhalt von Einzelbäumen
Prägende Einzelbäume entlang des Kolpingplatzes sowie südlich der Glockengießerstraße und an der Hauptstraße sind gemäß der Planzeichnung zu erhalten.

2.3 Erhaltungsmaßnahme E 2 - Erhalt von Wald-/Gehölzstrukturen
Die Gehölzstrukturen am Hubertushang im Südosten des Geltungsbereiches sind zu erhalten. Zudem sind die Gehölzstrukturen im Süden des Geltungsbereiches an der Josefshöhe als Wald festgesetzt und somit zu erhalten. Die Umgrenzung der Flächen findet sich ebenfalls in der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

2.4 Maßnahme G 1 - Anlage von Grünstrukturen
Es wird empfohlen Grünstrukturen wie Einzelbäume, Hecken, Solitärsträucher oder Staudenrabatten in das Gesamtgebiet einzubringen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 89 BauO NRW

Die Belange des Denkmalschutzes sind hierbei zu berücksichtigen (Hinweis Ziffer 4.4).

3.1 Außenwände (Farbgebung / Materialien)
Die Fassadenflächen sind weiß, beige, grau, oder in den jeweils abgetönten Farbnuancen zu gestalten. Hierbei sind die folgenden Farbabstufungen oder diesen Farbtönen entsprechende Farben lt. RAL-K 1 (seidenmatt) zur Originalfarbenkarte des Farbregisters RAL 840-HR (seidenmatt) des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., zulässig: RAL 1001 (beige), 1002 (sandgelb), 1013 (perlweiß), 1014 (elfenbein), 1015 (hellelfenbeinweiß), 1019 (graubeige), 7001 (silbergrau), 7004 (signalgrau), 7023 (betongrau), 7030 (steingrau), 7032 (kieselgrau), 7035 (lichtgrau), 7044 (seidengrau), 7047 (telegrau 4), 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß), 9003 (signalweiß), 9010 (reinweiß), 9016 (verkehrsweiß) und 9018 (papyrusweiß).
Ausgenommen von den v.g. farblichen Gestaltungsfestsetzungen ist die Ausführung der Fassade mit Holzbrettverschalung, die Ausführung der Außenwände in Fachwerk einschließlich sichtbarer Gefachung, die Ausführung in Bruchstein und die Ausführung in Holzständerbauweise in der ihr eigenen, natürlichen Farbgebung. Nicht zulässig ist die sichtbare Ausführung von Fassaden in Massivholzbauweise (z.B. Baurund- und /-halbrundhölzer, Kanthölzer, verleimte Rund- und Kanthölzer). Als Ausnahme können untergeordnete Teile der Fassade wie z.B. Friese oder Vorsprünge matt-andersfarbig

abgesetzt oder anthrazitfarbig verschiefert (Natur- oder Kunstschiefer) werden. Die Verwendung von Materialien mit glänzenden oder verspiegelten Oberflächen, Waschbeton sowie Werkstoffimitate aller Art, wie z.B. Keramikmaterialien oder Bitumenwerkstoffe ist nicht zulässig. Die Verwendung von Naturschiefer und Natursteinmaterialien in den ihnen eigenen Farbgebungen ist zugelassen.

3.2 Dachformen, Dachneigungen

3.2.1 Urbane Gebiete
In den „Urbanen Gebieten“ -MU- sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 30°-45° und Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 20°-45° zulässig. Untergeordnete Dachflächen können auch in Flachdach (Dachneigung 0-5°) erstellt werden, wobei diese Dachflächen extensiv zu begrünen sind, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Diese Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden. Garagen, überdachte Stellplätze, Geräteschuppen und Gartenpavillons bleiben von diesen v.g. Festsetzungen unberührt.

3.2.2 Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete
In den Mischgebieten -MI-, Allgemeinen Wohngebieten -WA- und Reinen Wohngebieten -WR- sind Satteldächer mit Dachneigungen von 30°-45°, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 20°-45° und Flachdächer mit Dachneigungen von 0-5° zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Diese Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden. Garagen, überdachte Stellplätze, Geräteschuppen und Gartenpavillons bleiben von diesen v.g. Festsetzungen unberührt.

3.3 Dacheindeckungen (Farbgebung / Materialien)
Bei geneigten Dächern sind bei den Dacheindeckungsmaterialien folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbenkarte des Farbregisters RAL 840-HR des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. zulässig: RAL 6015 (schwarzoliv), 6022 (braunoliv), 7021 (schwarzgrau), 8002 (signalbraun), 8011 (nussbraun), 8014 (sepiabraun), 8015 (kastanienbraun), 8017 (schokoladenbraun), 8019 (graubraun), 8022 (schwarzbraun), 9004 (signalschwarz), 9005 (tiefschwarz), 9017 (verkehrsschwarz) oder diesen Farbtönen entsprechende Farben einzuhalten. Als Dacheindeckungsmaterialien sind hier nur Betondachsteine, Tonziegel oder Schiefer (Kunst- und Naturschiefer) zulässig. Für Dachaufbauten sind als Materialien zusätzlich auch Kupfer-, Zink- und Aluminiumblechdeckungen zulässig. Die Verwendung von Reet als Dacheindeckungsmaterial ist hier nicht zulässig. Sonnenkollektoren sind ebenfalls in der ihr eigenen Farbgebung zulässig.

3.4 Dachgauben, Dachüberstände und Dacheinschnitte
Dachgauben dürfen in ihrer Summe der Einzellängen nicht mehr als 3/5 der Außenlänge des Gebäudes betragen. Die Dachüberstände an Giebel- und Traufseiten von zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden sind nur bis max. 0,60 m zulässig, es sei denn, größere Dachüberstände sind zur Überdachung von Hauseingängen, Garagen, Carports oder Stellplätzen vorgesehen (integrierte Kfz-Abstellplätze). Dachausschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/2 der Länge der zugehörigen Traufe zulässig.

3.5 Hauptfirstrichtung
Ist eine Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung angegebenen, so ist die Ausrichtung zwingend für die Hauptdachfläche einzuhalten.

3.6 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen
Die Errichtung von Solarenergieanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Hierbei ist eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung möglich, wenn dies die funktionsgerechte Handhabung negativ beeinflusst. Die unter Ziff. 2.3 angegebenen Farbgebung der Dachflächen sind hier nicht einzuhalten. Parabolspiegel sind farblich dem jeweiligen Dach anzugleichen. Bei Neubauten oder Dachsanierungen sind Solar- und / oder Photovoltaikanlagen zu errichten.

3.7 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Als Werbeanlagen sind neben einer zentralen Sammelwerbeanlage, die in der Höhe auf maximal 5,00 m begrenzt wird nur Werbeanlagen unter 1 qm Fläche an der Gebäudefassade der jeweiligen Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufe oder Attika der jeweiligen Gebäude an der Stätte der Leistung nicht überschreiten. Banner, Spruchbänder, Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Werbeanlagen in grellen Farben sind unzulässig.

3.8 Mülltonnenplätze
Mülltonnen- bzw. Müllbehälter sind sichtgeschützt aufzustellen, so dass sie von allgemein zugänglichen Bereichen nicht einzusehen sind.

3.9 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen oder Metallzäunen mit schlichter, senkrechter Gliederung oder Gitterstruktur zulässig. Die Höhe einer baulichen Einfriedung darf maximal 1,80 m betragen. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Unzulässig sind Holz- und Flechtzäune sowie Einfriedungen aus Betonelementen. Nadelgehölze und Exoten dürfen nicht zur Grundstückseinfriedung verwendet werden.

3.10 Freiflächen / Nicht überbaute Grundstücksflächen / Gartenflächen

Die nicht zur GRZ I (GRZ ohne Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) gehörigen Flächen sind ohne die Verwendung von Schotter, Rindenmulch und sonstigen Befestigungen als Grünfläche zu gestalten.

3.11 Bodenversiegelung

Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig. Ausnahmsweise dürfen Böden von Garagen und Carports versiegelt werden.

4. HINWEISE

4.1 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.

4.2 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. Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie zu beseitigen.

4.3 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.

4.4 Anforderungen an den Denkmalschutz bei der Bauausführung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenfestsetzungen von Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, oder sich in deren Nähe befinden, sind im Zuge des Bauantragsverfahrens zu prüfen. Die dargestellten Maximalhöhen sind lediglich die planungsrechtlich zulässigen Höhen. Im Baugenehmigungsverfahren ist allerdings die positive Stellungnahme bzw. Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Gegebenenfalls ist die planungsrechtliche Maximalhöhe im Bereich um ein Denkmal herum zu reduzieren bzw. kann nicht ausgeschöpft werden. Dasselbe gilt für Solaranlagen sowie Dacheindeckungen von Vorhaben oder anderen fassadengestaltenden Maßnahmen, die in Sichtbeziehung zu einem Denkmal stehen oder auf einem Denkmal errichtet werden sollen. Diese Sachverhalte sind im Einzelfall über einen Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW abzuklären.

4.5 Fluglärm

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

4.6 Hochwasserrisikobereich

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der bei einem Extremhochwasser überflutet werden kann. Es wird auf § 5 WHG hingewiesen. Demnach ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.
Aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw. –minderung sollten Wohnräume im Kellergeschoss vermieden werden.

4.7 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 Heiliger: 0/R

4.8 Altlasten

Gemäß des Altlastenkatasters der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises befindet sich im Plangebiet eine Altlast gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) mit dem Aktenzeichen 66.53.16.28. Bei der vorliegenden Altlast handelt es sich um einen Altstandort, im Bereich des Kolpingplatzes 3 und der Glockengießerstraße 10.

4.9 Recyclingmaterial

Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial ist vorab die Prüfung und Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises erforderlich.