STADT OVERATH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplanes Nr. 161

„Dorfplatz Eulenthal“

Stand: 06.12.2022

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 Grünflächen

- Auf dem Flurstück 186 Gemarkung Heilger, Flur 11, innerhalb der Grünfläche, Zweckbestimmung „Dorf- und Veranstaltungsplatz“ sind lediglich die Einrichtung zur permanenten Strom- und Wasserversorgung, eine Grillstelle mit Unterstand/Hütte, Sitzmöglichkeiten und die dauerhafte Errichtung von Spielgeräten und ein Bouleplatz zulässig.
- Die Errichtung eines Veranstaltungszeltes (fliegende Bauten nach § 78 BauO NW)) ist maximal 3 mal pro Jahr für einen Zeitraum von je max. 5 Tagen zulässig. Diese temporäre Nutzung ist jedesmal bei der Stadt Overath zu beantragen.
- Auf dem Flurstück 185 Gemarkung Heilger, Flur 11 ist darüber hinaus auch eine gärtnerische Nutzung zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundfläche

Die Grundfläche des temporär zu nutzenden Veranstaltungszeltes darf maximal 600 m² betragen.
Die Grundfläche einer Gartenhütte darf maximal 30 m² betragen.
Je Grundstück ist nur eine Gartenhütte zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (hier Veranstaltungszelt) ergibt aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN).

2. AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Ausgleichsmaßnahme A1 „Anpflanzung einer Landschaftshecke“

Auf den in der Planzeichnung mit der Ziffer A 1 festgesetzten Bereichen ist eine dreireihige Baum-Strauchhecke mit einheimischen, standorttypischen Gehölzen zu pflanzen.

Bäume 2. Ordnung, 4 Stück: Feld-Ahorn (Acer campestre), Eberesche, bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium)

Pflanzqualität: Hochstamm / Stammbusch - 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, ohne Ballen
Pflanzabstand: 6 m / Baum

Sträucher, 77 Stück: Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

Pflanzqualität: mind. 2 bis 3x verpflanzte Heister / Sträucher, 100 - 150 cm, ohne Ballen
Pflanzverband: 1 m x 1,5 m, mehrreihig, mind. 5 verschiedene Gehölzarten, Pflanzung in Gruppen zu mindestens 5 Stück / Art.
Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege.

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Die Pflanzungen erfolgen gemäß DIN 18916.

2.2 Externe Ausgleichsmaßnahme A2 "Anlage einer Streuobstwiese"

Auf dem Flurstück 186, Gemarkung Heilger, Flur 11 ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Streuobstweise anzulegen. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungspflege funktionsgerecht mit Arten aus der folgenden Pflanzenauswahlliste zu ersetzen:

Apfelsorten: Boikenapfel, Gelber Edelapfel, Jakob Lebel, Rheinischer Winterrambour, Rheinisches Seidenhemdchen, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelmapfel, Ontarioapfel, Winter-Glockenapfel, Winter-Goldparmäne
Birnensorten: Gute Graue, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneaux
Kirschsorten: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Pflaumen: Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Mirabelle von Nancy

Pflanzgröße: Hochstamm, StU mind. 10 cm, Kronenansatz in 180-200 cm Höhe

Pflege: Pflanzenverankerung mittels Dreibock, Anwuchskontrolle, jährlicher Erziehungsschnitt in den ersten 9 Jahren, Erhaltungsschnitt alle 4 Jahre vom 10. bis 30. Standjahr, Unterhaltungspflege

Pflanzverhältnis: Richtwert: 100 Bäume je 1 ha Fläche, insgesamt 12 Bäume
Pflanzabstand: 1 Baum / 100 m²

Die Pflanzungen erfolgen gemäß DIN 18916.

Ansaat: Grundmischung aus Regiosaatgut (FLL RSM Regio), Herkunft UG 7 „Rheinisches Bergland“, 3 – 5 g / m². Die Ansaat erfolgt gemäß DIN 18917.

Die Fläche ist zukünftig gem. den Bewirtschaftungsgrundsätzen der Kulturlandschaftsprogramme Rheinisch-Bergischer Kreis & Oberbergischer Kreis 2019 extensiv zu bewirtschaften:

- Mahd ab dem 15.06. und/oder extensive Beweidung max. 2 GVE/ha (keine Pferde und Ziegen, keine Winterbeweidung vom 1.12. – 31.03.)
- keine chemisch-synthetischen Pflanzenbehandlungsmittel
- Verzicht auf Düngung
- Einzelbaumschutz bei Beweidung
- Abräumen des Mahdguts bei Mähwiesen-Nutzung

3. ANPFLANZUNGSMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.1 Begrünungsmaßnahme B1 „Spiel- und Bouleplatz“

Auf den in der Planzeichnung mit der Ziffer B 1 festgesetzten Standorten sind insgesamt mindestens 9 standorttypische Laubbäume anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen standorttypischen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Bäume 1. Ordnung: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata)

Pflanzqualität: Hochstamm / Stammbusch - 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, ohne Ballen
Pflanzabstände: 10 m / Baum

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Jahren, Unterhaltungspflege

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Ansaat:
Grundmischung aus Regiosaatgut (FLL RSM Regio), Herkunft UG 7 „Rheinisches Bergland“, 3 – 5 g / m² auf 269 m².
Die Ansaat erfolgt gemäß DIN 18917.

4. VERMINDERUNGSMAßNAHME BODENVERSIEGELUNG

- Zufahrten und Wegeflächen sind überwiegend in Schotterbauweise herzustellen.
- Die Flächen des Dorfplatzes müssen mit wasserdurchlässigem Pflaster gestaltet werden.
- Die Flächen des Veranstaltungszeltes (innerhalb der Baugrenzen) müssen nach einer temporären Nutzung wieder in den Urzustand gebracht und landwirtschaftlich genutzt werden. Während der Veranstaltungszeiten dürfen diese ohne bleibende Fundamentierung überbaut werden. Die Wiese der Fläche „Veranstaltungszelt“ ist nach den Veranstaltungen wieder als Intensiv-Fettwiese zu nutzen. Hierfür sind nach der Veranstaltung sämtliche Anlagen zurückzubauen, die Fläche zu säubern und bei Bedarf zu grubbern und wieder als Wirtschaftsgrünland auf 929 m² einzusäen. Die Ansaat erfolgt gemäß DIN 18917.

Allgemeine Hinweise

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
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. Fluglärm
Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum Flughafen Köln/Bonn innerhalb der An- und Abflugsektoren. Im Planbereich ist mit Fluglärmimmissionen am Tag und auch in der Nacht zu rechnen. 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 dB(A) vorzusehen.

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 Untergrundklasse zuzuordnen: **Stadt Overath, Gemarkung Heiliger: 0/R**

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

Hinweis zum Artenschutz (Vermeidung, Optimierung)

Hinweise ohne bodenrechtlichen Bezug:

Beleuchtung
Falls eine Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten notwendig ist, ist diese 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 soll 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. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte 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.
Auf eine Beleuchtung der Anlage ist zum Schutz der Insekten und Fledertiere zu verzichten. Lediglich bei Nutzungen des Festzeltstandortes kann eine temporäre Beleuchtung in insekten-, vogel- und fledermausfreundlicher Weise bis 24:00 Uhr zugelassen werden.
ln diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Zeitraum von Ende April bis Ende August die Dunkelheit in Overath erst um beziehungsweise nach 22:00 Uhr einsetzt. Boule- und Spielplatznutzungen sind nach dieser Zeit nicht zu erwarten.
Zwischen Mitte Februar und Ende April sowie im September/Oktober setzt die Dunkelheit in Overath zwischen 19:00 und 22:00 Uhr ein. ln dieser Zeit ist die Aufenthaltsqualität im Freien bereits eingeschränkt. Eine Beleuchtung ist nicht erforderlich.
ln den feucht-kalten Wintermonaten (Dunkelheit in Overath frühestens um 17:45 Uhr) besteht keine Notwendigkeit einer Beleuchtung.
Eine Nutzung der Anlage in der Dunkelheit ist im Hinblick auf die Ruhezeiten der Tiere der Feldflur, zum Schutz der Landschaft und der Anwohner nicht sinnvoll.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. 10.2022 (BGBl. I S. 1726).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des 4. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau- und Planungsausschuss hat am ..... gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Durchführung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den .....

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

Overath, den .....

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, diesen Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den .....

.....
Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... im Zeitraum vom ..... bis ..... eingeholt worden.

Overath, den .....

.....

Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, diesen Entwurf des Bebauungsplanes erneut öffentlich auszulegen.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den .....

.....
Bürgermeister

ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stellungnahmen der Behörden sind erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... im Zeitraum vom ..... bis ..... eingeholt worden.

Overath, den .....

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom ..... in Kraft getreten.

Overath, den .....

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Overath am ..... als Satzung beschlossen worden.

Overath, den .....

.....
Bürgermeister

EINSICHTNAHME

Dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Overath im Planungs- und Bauordnungsamt, Hauptstraße 10, 51491 Overath zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ebenfalls können dort der "Landschaftspflegerische Fachbeitrag", die "Artenschutzrechtliche Prüfung", die "Regionale Wohnraumanalyse für den Rheinisch-Bergischen-Kreis und den Teilraum Süd sowie die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-/ VDI-Vorschriften, etc.) eingesehen werden.