Bebauungsplan Nr. 42/II - Zweite Offenlage
Overath - Gewerbegebiet Burghof



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 9 BauNVO)

- GE – Gewerbegebiet
- GE 1 – Gliederung des Gewerbegebiets
- GI – Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 – Grundflächenzahl
- OK – Oberkante
- FH – Firsthöhe
- OK/FH max. in m über NHN – Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- F & R – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Abwasser
- Versorgungsanlage Zweckbestimmung: Elektrizität

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- M1-M3 – Zur Bestimmung und Differenzierung der Maßnahmen vgl. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Sonstige Planzeichen

- GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche Begünstigte gemäß Planeintrag (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und/oder Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung (Höhe baulicher Anlagen) § 16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Anbauverbotszone (BAB 4, B 55)
- L – Landschaftsschutzgebiet
- Gewässer, verrohrt (Fleutsiefen)

M 1 : 1.000

0 25 50 100 m

N

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbe- und Industriegebiete, zulässige Nutzungen und Immissionsschutz

Die gemäß §§ 8, 9 BauNVO festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete werden wie folgt in ihrer Nutzung eingeschränkt:

Innerhalb der Industriegebiete sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I bis III und innerhalb der Gewerbegebiete die der Abstandsklasse I bis IV nicht zulässig. Anlagen und Betriebe mit ähnlichem oder höherem Emissionsverhalten sind in den Baugebieten ebenfalls unzulässig.

1.1.2 Gewerbe- und Industriegebiete, 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 den Gewerbe- und Industriegebieten nicht zulässig sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.

Abweichend von dieser Festsetzung wird gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der Baugebiete Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem zulässigen Gewerbebetrieb oder einer zulässigen Vergnügungsstätte stehen, sowie Einzelhandel mit neuen oder gebrauchten Kraftfahrzeugen und -teilen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie in den Industriegebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit in diesen Baugebieten nicht zulässig.

1.1.3 Gewerbegebiete, Vergnügungsstätten

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit in diesen Baugebieten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebiete GE 2 die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten" allgemein zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der Baugebiete darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Oberkante bzw. die Firsthöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan eingeschriebene maximale Höhe über 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

1. 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 sowie von
2. Werbeanlagen außerhalb von Gebäuden.

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

1.3.1 Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

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 2 und M 3 sind Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 42/II 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. 42/II durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.3.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets Zuordnungsfestsetzung

Den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42/II festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten werden gemäß § 1a i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 51, 56, 143/38, 451, 807, 940, 958 und 962 der Flur 3 in der Gemarkung Balken („Ökokontofläche Ferrenberg-Großberns-au") zugeordnet:

- Umbau von Fichtenforsten in naturnahen Laubwald durch Entnahme und Neuaufforstung
- Umbau von Fichtenforsten in naturnahen Laubwald durch Auflösung des Dichtbestandes und Unterpflanzung mit Rot-Buche
- Umwandlung eines Maisackers in Extensiv-Grünland sowie
- Rekultivierung von Siedlungsflächen und Entwicklung von Laubwald über Sukzession.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Overath.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 42/II durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Zudem werden weitere externe Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken Gemarkung Immekeppel, Flur 4, Flurstücke 1806, 1766 sowie Flur 13, Flurstück 244 dem Bebauungsplan Nr. 42/II zugeordnet.

Die Maßnahmen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 81, 2. Änderung gesichert.

1.3.3 Durchführung

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss von Hochbaumaßnahmen, d. h. spätestens nach Bauabnahme, vorzunehmen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Stellplatzbegrünung sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Stellplatzanlagen durchzuführen.

1.3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Insektenfreundliche Leuchtmittel

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

1.3.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, Schutz und Erhalt markanter Einzelbäume, M 1

Die Einzelbäume innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche sind dauerhaft zu erhalten. Die bestehenden topografischen Höhen im Bereich der Baumkronentraufe dürfen nicht verändert werden. Ausnahmen können nur in Verbindung mit fachgerechten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18920: „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zugelassen werden.

1.3.6 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Baumhecke, M2

Innerhalb der mit M2 bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend bodenständige Gehölze der folgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten. Der Mindestanteil der Bäume wird auf 10% festgesetzt. Vorhandene Gehölze sind in die Anpflanzung zu integrieren.

Pflanzenauswahlliste: Bodenständige Gehölze
Bäume 1. + 2. Ordnung; Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm StU

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenauswahlliste: Bodenständige Gehölze
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 - 100 cm hoch, o. B.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus communis	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

1.3.7 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Straßenbegleitgrün, M3

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit M3 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Erschliessungsstraßen sind großkronige Laubbäume der folgenden Pflanzenauswahllisten anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Die Baumpflanzung ist im Abstand von jeweils mindestens 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie vorzunehmen. Der Abstand der Bäume voneinander bzw. in der Reihe beträgt 15,00 m.

Die Pflanzflächen sind zusätzlich flächendeckend mit Sträuchern der folgenden Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen.

Der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten.

Unterbrechungen des Pflanzstreifens für Grundstückszufahrten sind zulässig. Die Gesamtbreite der Grundstückszufahrten darf dabei nicht mehr als 30 % der Grundstücksbreite an der Erschliessungsstraße betragen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen.

Pflanzenauswahlliste: Großkronige Laubbäume
Einzelbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm StU

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petrea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzenauswahlliste: Bodenständige Gehölze
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 - 100 cm hoch, o. B.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus communis	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

1.3.8 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Stellplatzbegrünung, M 4

Auf Stellplatzanlagen ist pro sechs angefangene Kfz-Stellplätze ein Laubbaum 2. Ordnung der folgenden Pflanzenauswahlliste 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 vorzusehen. Die Baumscheiben sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen.

Pflanzenauswahlliste Laubbäume
Einzelbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16-18 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avivum	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den im Bebauungsplan Nr. 42/II festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und/oder 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 Flächen mit tief wurzelnden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unzulässig.

2 Nachrichtliche Übernahmen

2.1 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.

2.2 Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn

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

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.

3 Hinweise

3.1 Baugrund und Boden

Die Geologen für Umwelt und Baugrund GbR, GEO CONSULT, Overath hat für die „Geplante Terrassierung im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes Burghof in 51491 Overath ..." eine „... Verwertungstechnische Untersuchung der anstehenden Böden im Hinblick auf eine Abfuhr bzw. einen Wiedereinbau" von Bodenmaterial durchgeführt.

Bei der Auswertung von Bodenproben, die bei mehreren Rammkernsondierungen im Untersuchungsgebiet entnommen wurden, sind überwiegend bindige Bodenarten angetroffen worden. Im Bereich des ehemaligen Gut Burghof im Zentrum des Plangebietes zeigt sich im Bodenprofil und in der vorliegenden Analytik die Beeinflussung durch die frühere Hofanlage. Im nördlichen Eckbereich des Plangebietes, zwischen BAB 4 und K 38, deuten die Bodenproben auf eine Umlagerung und/oder Auffüllung im Zuge des Autobahnbaus hin. Teilweise weisen die entnommenen Bodenproben aus dem Plangebiet lokal eine erhöhte Schadstoffbelastung auf.

Betroffenes Oberbodenmaterial kann nach dem Abschieben durch eine Planier- oder Laderaupe nicht mehr an beliebiger Stelle offen eingebaut werden. Ggf. belastetes Bodenaushubmaterial sollte entweder vor dem Aufbringen von Erdanfüllungen am Standort verbleiben oder ist von anderem Boden zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung und Beseitigung zuzuführen. Die Aushubmengen sind dabei zu dokumentieren.

Der Beseitigungs- bzw. Verwertungsweg sind mit der zuständigen Fachbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abzustimmen. Auf die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung BGBl. I S. 1488) vom 17. Juni 2002 in der zurzeit gültigen Fassung wird hingewiesen.

Für die ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass die Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung eingehalten sind.

Vor dem Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Boden zu untersuchen und die ausreichende Tragfähigkeit des Baugrundes im Bereich der Erschließungsstraßen und auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen. Gegebenenfalls werden besondere Gründungsmaßnahmen für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet erforderlich. Insbesondere sind die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und die Bauvorschriften der

- DIN 4123 „Ausschachtungen, Gründungen und Unterfangungen im Bereich bestehender Gebäude", Beuth Verlag, Ausgabe 2000-09 bzw. Norm-Entwurf, Ausgabe 2008-12
- DIN 4124 „Baugruben und Gräben", Beuth Verlag, Ausgabe 2002-10
- DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", Beuth Verlag, Ausgabe 2005-01 und der
- DIN 18195-1 und DIN 18195-2 „Bauwerksabdichtungen", Beuth Verlag, Ausgaben 2000-08 zu beachten.

Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser sind zu vermeiden.

3.2 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.

Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149, wie ggf. erforderliche bautechnische Maßnahmen, sind zu berücksichtigen.

3.3 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.

3.4 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland, Außenstelle Köln, Gaedestraße 7 in 50968 Köln, Telefon 0221/229-2595 zu benachrichtigen.

Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen Auf das „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen" im Regierungsbezirk Köln" der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland wird hingewiesen.

3.5 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.

3.6 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, Autobahnniederlassung Krefeld abzustimmen.

3.7 Streckenfernmeldekabel

Auf Autobahngelände, sowie in benachbartem Gelände muss stets mit dem Streckenfernmeldekabel der BAB und mit weiteren unterirdisch verlegten Leitungen und Anlagen gerechnet werden.

Die im Erdreich verlegten Leitungen sind ein Bestandteil von vorwiegend öffentlichen Zwecken dienenden Anlagen (Fernmeldeanlagen, Stromversorgung des Licht- und Kraftnetzes, Straßenbahn-, Signal- und Sicherungsanlagen, Gas- und Wasserleitungen, Kanalisations- und Entwässerungsanlagen, Fernheizleitungen und Flüssigkeitspipelines usw.). Sie können durch Arbeiten, die in ihrer Nähe, am oder im Erdreich durchgeführt werden, zu Schaden kommen. Durch derartige Beschädigungen wird immer ein Teil der o. g. Anlagen erheblich gestört und somit das öffentliche Interesse in Mitleidenschaft gezogen. Beschädigungen an solchen Anlagen sind nach den §§ 315b, 316b und 317 StGB strafbar und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist der für die Beschädigung Verantwortliche dem Besitzer bzw. Eigentümer der Anlage und unter Umständen darüber hinaus auch Dritten gegenüber zum Schadensersatz verpflichtet. Zur Vermeidung von Beschädigungen vorgenannter Anlagen ist insbesondere folgendes zu beachten:

Die Auskunft über die genaue Lage der unterirdisch verlegten autobahneigenen Leitungen und Anlagen ist bei der zuständigen Autobahnmeisterei und beim Fachcenter Telekommunikation Leverkusen, Bonner Straße 69, 51379 Leverkusen, Telefon: 02171/3407-0 bzw. beim Fachcenter Telekommunikation Kamen, Zollpost 24, 59174 Kamen, Telefon: 02307/976-306, einzuholen. Die genaue Lage wird durch diese Stellen in der Öffentlichkeit angegeben. Der Auftragnehmer/ Nutzungsberechtigte/ Grund- stückseigentümer hat sich mindestens eine Woche vor Beginn von Erd- und Bauarbeiten selbst und in eigener Verantwortung bei den zuständigen Stellen zu unterrichten, ob, welche, wo und wie tief, an der Arbeitsstelle selbst oder in deren unmittelbarer Nähe unterirdische Leitungen und Anlagen verlaufen.

Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen und Anlagen, Ausgabe 8/06" des Landesbetriebs Straßenbau NRW ist zu berücksichtigen.

3.8 Immissionsvorbelastung

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 Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, gegenüber der Straßenbaulastträgerin besteht nicht. Für ausnahmsweise in den Baugebieten zulässige Wohnungen sind lärmgeschützte Gebäude- bzw. Wohnungsgrundrisse und die Orientierung von Ruheräumen in von der B 55 und BAB 4 abgewandte Richtungen zu empfehlen. 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.

3.9 Lichtimmissionen

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

3.10 Luftverkehr

Bauvorhaben, d. h. Gebäude, Gebäudeteile, sonstige geplante bauliche Anlagen, „untergeordnete" Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, sind mit der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Str. 45 in 40470 Düsseldorf (militärische Luftfahrtbehörde) abzustimmen. Ggf. ist eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich.

3.11 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 der an das Plangebiet angrenzende Gehölzbestand während der Bauphase gemäß der DIN 18920: „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen. 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.

4 Empfehlungen

4.1 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.

4.2 Begrünung von Dächern und Fassaden

Flachdächer und flach geneigte Dachflächen sollten extensiv begrünt werden. Als Mindeststandard sollte die herzustellende Vegetation als artenreiche Sedum-/ Gras- und Kräutergesellschaft flächendeckend ausgebildet und dauerhaft unterhalten werden. Gebäude sollten möglichst großflächig berankt werden, wobei folgende Arten empfohlen werden:

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis in Arten	Waldrebe
Hedera Helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten	Heckenkirsche
Parthenocisus Arten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), in Verbindung mit der

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)

Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. 2006 S.615)

Gemeindeordnung NW (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/ SGV. NW S. 2023) mit den jeweils dazu erlassenen Änderungen.

DIN-Vorschriften
DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42/II verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

Sie finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und liegen mit dem Bebauungsplan während der Öffnungszeiten im Bauamt der Stadt Overath zur Einsichtnahme bereit.

Geometrische Eindeutigkeit
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster vom 14.07.2010 überein.

Dipl.-Ing. Dübbert Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

........, den 25. Aug. 2011

[Unterschrift]

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Köln, den ....

[Unterschrift]

Planverfasser

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss
Der Bau- und Planungsausschuss hat am 22.01.2008 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42/II "Overath - Gewerbegebiet Burghof" gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 18.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Overath, den ....
A. Heider
Bürgermeister — Ratsmitglied

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB an diesem Plan ist durch Auslegung im Bauamt der Stadt Overath in der Zeit vom 19.12.2008 bis zum 23.01.2009 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber mit Schreiben vom 19.12.2008 unterrichtet und zur Stellungnahme bis zum 23.01.2009 gebeten.

Overath, den 26.05.2011
A. Heider
Bürgermeister

Offenlage
Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB vom 06.08.2009 bis zum 07.09.2009 einschließlich offengelegen.

Overath, den 26.05.2011
A. Heider
Bürgermeister

Behördenbeteiligung
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 29.07.2009 im Zeitraum bis zum 07.09.2009 eingeholt worden.

Overath, den 26.05.2011
A. Heider
Bürgermeister

Erneute Offenlage
Dieser Plan hat gem. § 4a (3) BauGB vom 26.11.2010 bis zum 29.12.2010 einschließlich erneut offengelegen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.11.2010 im Zeitraum bis zum 29.12.2010 eingeholt worden.

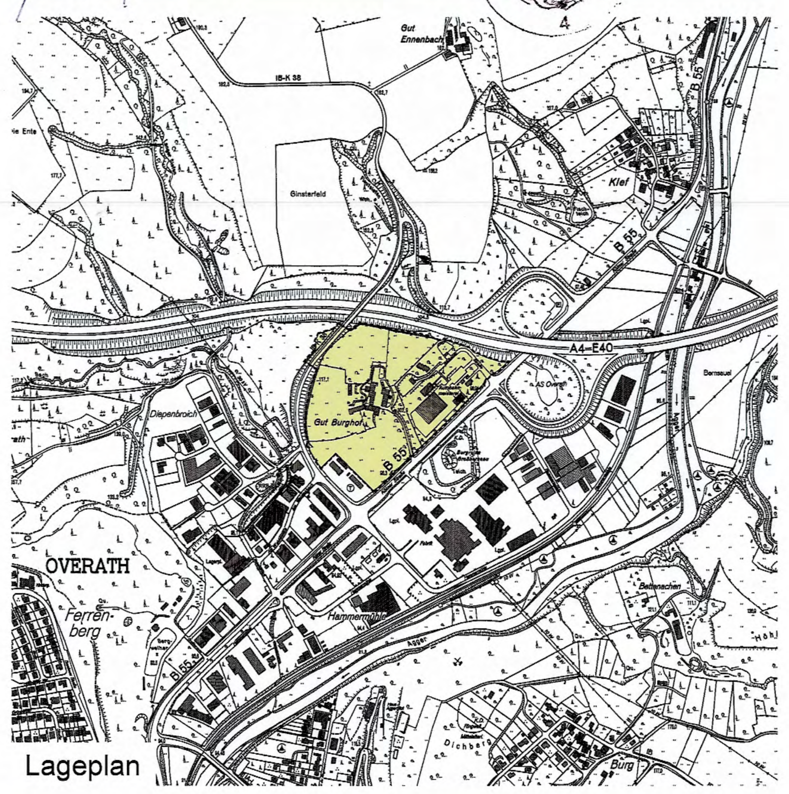
Overath, den 26.05.2011
A. Heider
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser Plan ist gem. §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt Overath am 18.05.2011 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 2011
A. Heider
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan Nr. 42/II "Overath - Gewerbegebiet Burghof" ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 16.06.2011 in Kraft getreten.

Overath, den 2011
A. Heider
Bürgermeister



Lageplan

Stadt Overath

overath

Bebauungsplan Nr. 42/II
Overath - Gewerbegebiet Burghof

Zweite Offenlage

Gemarkung Balken, Flur 2, 3

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Bachemer Straße 115, 50931 Köln
Postfach 410507, 50865 Köln
Fon 0221.9407210, Fax 0221.9407218
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Copyright DGK 5 und ALK: Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises
Plangrundlage angefertigt durch: Kühnhausen - Dübbert - Semler, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Köln - Stand August 2010