STADT OVERATH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 55

„Wochenendhausplatz" in Overath, Hasenberg,

Stand: 17.09.2020

mit Änderung nach Offenlage ohne erneute Offenlage, 06.11.2020

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO:
Zweckbestimmung: Wochenendhausplatz - SO 1
- Im Sondergebiet SO 1 sind ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser (pro Grundstück ein Einzelhaus), die nur dem vorübergehenden Aufenthalt (Wochenende, Urlaub) dienen. Zusätzlich ist eine Betriebsleiterwohnung (auch in einem freistehenden Wohngebäude) zulässig.
  Ein dauerhaftes Wohnen ist mit Ausnahme der Betriebsleiterwohnung nicht zulässig.

1.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO:
Zweckbestimmung: Wellnessbereich - SO 2
- Im Sondergebiet SO 2 ist ein Wellnessbereich, der dem Sondergebiet SO 1 zugeordnet ist, zulässig.

1.3 Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO:
Zweckbestimmung: Gastronomie/ Beherbergung - SO 3
- Im Sondergebiet SO 3 ist ein dem Sondergebiet SO 1 zugeordneter Laden mit max. 150 m² Verkaufsfläche und eine Schank- und Speisewirtschaft mit Beherbergungsbetrieb zulässig. Zusätzlich ist eine Betriebsinhaberwohnung (auch in einem freistehenden Wohngebäude) zulässig.
  Die Schank- und Speisewirtschaft ist auf ein Maß von zusammen 100 Gastplätzen in Gebäuden und im Freien beschränkt. Der Beherbergungsbetrieb ist auf max. 15 Betten beschränkt.

2. Höhe baulicher Anlagen

Im Sondergebiet SO 1 darf die Gesamthöhe maximal 3,50 m ab Oberkante Fußboden betragen. Ausnahmsweise darf das v.g. Maß um 1,00 m überschritten werden, wenn die Topografie des Grundstückes die bauliche Umsetzung unverhältnismäßig erschwert.

3. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl ist in der Planzeichnung festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

4. Grundfläche

Im Sondergebiet SO 1 darf die Grundfläche maximal 50 m² betragen. Das v.g. Maß darf für Isolierungen der Gebäude um bis zu 15 % überschritten werden. Von dieser Festsetzung ist der Wellnessbereich ausgenommen. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben je ein überdachter Freisitz pro Gebäude bis zu 20 m² Grundfläche, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt. Die Freisitze dürfen jeweils an drei Seiten geschlossen sein.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zulässig sind Nebenanlagen, die der Nutzung "Wochenendhausplatz" zugeordnet sind. Hierzu zählen auch ~~Stellplätze,~~ Spielplätze und überdachte Freisitze. Stellplätze sind in den Gebieten SO 1 und 2 nicht zulässig. (Änderung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage).

6. Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

6.1 Verminderungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

6.1.1 Maßnahme V 1 Fällzeitbeschränkung
Zur Fällung vorgesehene Gehölze dürfen nur Mitte November bis Ende Februar entfernt werden.

6.1.2 Maßnahme V 2 - Beschränkung Abriss- und Umbaumaßnahmen
Alle zum Rück- oder Umbau vorgesehenen Gebäude, Campingwagen und kleine Hütten sind vor Baubeginn auf direkte und indirekte Nutzungshinweise durch Vögel und Fledermäuse zu überprüfen. Die Befunde dieser Untersuchung sind der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (artenschutz@rbk-online.de) mitzuteilen. Grundsätzlich ist der Abriss / die Entfernung der vorhandenen Campingwagen und kleinen Hütten zwischen Mitte November und Ende Februar, also außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brutzeit
von Vögeln, durchzuführen. Alternativ sind bei einem Baubeginn in der Zeit von März bis Oktober maximal 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten zwei Ausflugkontrollen (Fledermäuse) vorzunehmen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (artenschutz@rbk -online.de) mitzuteilen.

6.1.3 Maßnahme V 3 - Japanischer Knöterich
Bei Auffinden von Japanischem Knöterich sind Maßnahmen bezüglich des Umgangs mit dem Pflanzenmaterial und dem belasteten Boden zu beachten. Hierbei ist der Eingriff in diese Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Das Bodenmaterial (einschließlich Wurzeln / Rhizome) ist bis maximal 3 m Tiefe zu entfernen. Dieses darf nicht wiederverwendet werden, sondern ist fachgerecht in einer Deponie mit Entsorgungsnachweis zu entsorgen. Das belastete Bodenmaterial darf nicht mit unbelastetem Bodenmaterial vermischt werden. Auch das oberirdische
Pflanzenmaterial (Schnittgut), ist so wenig wie möglich zu schneiden und in einer Vergärungs- oder Müllverbrennungsanlage zu entsorgen.

6.1.4 Maßnahme V 4 - Umweltbaubegleitung
Kann die zeitliche Beschränkung von Fällarbeiten bzw. der Abriss- und Entfernungsarbeiten zwischen Mitte November und Ende Februar nicht eingehalten werden, so ist alternativ eine Umweltbaubegleitung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltbaubegleitung hat eine fachkundige Person vor der Entfernung von Vegetation bzw. vor den Abrissarbeiten zu sichern, dass bei den vorgesehenen Arbeiten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, also keine Individuen der potenziell vorkommenden Arten getötet, verletzt oder erheblich gestört werden.
Auch nicht „planungsrelevante Vogelarten“, deren Nester und Brut gem. Art. 5 EU-Vogelschutz-Richtlinie ebenfalls nicht zerstört oder beschädigt werden dürfen, sind im Rahmen der Umweltbaubegleitung mit zu erfassen und entsprechend zu behandeln. Werden im Rahmen der Umweltbaubegleitung streng oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen, so sind die Bauarbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen ist kurzfristig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.1.5 Maßnahme V 5 - Beleuchtung
Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten 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 der bebauten Flächen, vor allem zu den Gehölzflächen und Grünflächen hin nicht signifikant erhöht.
Dementsprechend wird nur gerichtetes Licht verwendet, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das bebaute Gebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender Fledermauslebensräume ist zu vermeiden. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und möglichst niedrigen, bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen.
Am günstigsten stellt sich die Verwendung von UV-armen Natriumdampfhochdruck- oder LED-Leuchten dar. Bei Verwendung von Leuchtstoffröhren sind nur Röhren vom Farbtyp „warmwhite“ zu verwenden, da diese einen geringeren UV-Anteil aufweisen.
Leuchtmittel mit hohem Spektralbereich (320 bis 720 nm) wie Halogenleuchten oder mit Edelgas gefüllte Lampen sollten nicht verwendet werden. Generell sollten Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K nicht eingesetzt werden.

6.2 Erhaltungsmaßnahmen

6.2.1 Maßnahme E 1 - Erhaltung und fortlaufende Pflege von Gehölzen und von Ruderalflur
In den zur Erhaltung festgesetzten Bereichen sind die Gehölze und die Ruderalflur beizubehalten und während der
Bauarbeiten durch Schutzmaßnahme S1 vor Beschädigung zu schützen (s.u.). In dem als Private Grünfläche festgesetzten Bereich als auch in den südlichen Bereichen innerhalb des Sondergebietes SO 1, welche als Grünfläche genutzt werden, ist die bestehende Vegetationsdecke zu erhalten.

6.3 Schutzmaßnahmen

6.3.1 Maßnahme S 1 - Errichtung eines Bauzauns zum Schutz von Gehölzbeständen
Während der Bauphase sind die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume, Gehölzbestände und Ruderalflur zum Baufeld hin durch Absperrung bzw. einen Bauzaun (mobile Stahlrahmenelemente, 2 m Höhe) vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Dazu sind die Anforderungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung der Wurzelbereiche durch Überfahren, Abgraben und Lagern von Baumaterialien ist zu vermeiden. Stammverletzungen durch Astabriss bzw. -beeinträchtigungen an Einzelbäumen durch Rangieren bzw. Befahren im Arbeitsbereich durch Großgeräte wie Bagger, etc. sind durch Freischneiden des Lichtraumprofils zu vermeiden. Ein Überschütten der Baumstandorte ist zwingend auszuschließen. Flächen für Materiallager und das Abstellen von Maschinen sind außerhalb der Wurzelbereiche vorzusehen.

6.4 Ausgleichsmaßnahme

6.4.1 Maßnahme A 1 - Erwerb von Ökopunkten
Der gesamte Ausgleichsbedarf ist über ein privates Ökokonto gemäß den Ausführungen des "Landschaftspflegerischen Fachbeitrages" auszugleichen.

6.5 Begrünungsmaßnahmen

6.5.1 Maßnahme B 1 - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen / Pflanzung von Bäumen
Die nicht überbaubaren Flächen sind mit „traditionellen Gestaltungselementen“ wie z. B. Rasenflächen, Einzelbaumpflanzungen, Hecken, Solitärsträucher und Staudenrabatten u.ä. zu gestalten. Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen im Süden des Sondergebietes SO 1 ist pro angefangene 300 m² (ausgenommen zu erhaltender Biotopbestand) je ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Es sind zwei Arten aus der folgenden Liste auszuwählen.

Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stileiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) Birke *(Betula pendula*),

Pflanzgröße: Hochstämme, 3xv.16-18 cm StU, Pflanzung einzeln, es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

6.5.2 Maßnahme B 2 - Ergänzung der bestehenden Baumreihe im Nordosten
Die an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes stockende Ahornbaumreihe ist mit Bäumen derselben Spezies zu ergänzen. Es ist die folgende Baumart zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Pflanzgröße: Heister, 250-300 cm, es sind autochthone Gehölze zu verwenden.

Pflanzabstand: Pflanzung regelmäßig in einer Reihe in Fortführung der Bestandreihe, ca. 2,50 m Abstand in der Reihe

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

6.5.3 Maßnahme B 3 - Eingrünung der Parkplatzfläche
Bei Erweiterung der Parkplatzfläche im Osten des Plangebietes ist diese nach Süden und Osten hin mit einer ca. 3 m breiten Landschaftshecke mit standorttypischen Gehölzen einzugrünen. Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*)
Der Anteil dornenbewehrter Sträucher (Weißdorn, Schlehe) beträgt mindestens 50 % der Landschaftshecke.

Pflanzgröße: *Bäume 2. Ordnung*: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 15 %, es sind autochthone Gehölze zu verwenden.
Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern, Anteil ca. 85 %, Es sind autochthone Gehölze zu verwenden.

Pflanzabstand: 1,50 x 1,50 m, Dreiecksverband

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

6.5.4 Maßnahme B 4 - Dachbegrünung
Dachflächen 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.

7. Bodendenkmal, Regelungen der Denkmalpflege (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde auf Grundlage einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NW sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1. Dachformen, Dachneigungen

Die Bauten sind bei Satteldächern mit Dachneigungen zwischen ≥ 10° und 45° oder bei Flachdächern mit Dachneigungen von 0° bis 10° zu versehen.

C. 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 wurden, 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.

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 Laer: O/R

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 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, kulturelle Einrichtungen etc.

D. Empfehlungen

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.

2. Bauzeitenbeschränkungen

Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten) … zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, sollten Baumfällungen und die Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, im vorliegenden Fall also in der Zeit von Mitte November bis Ende Februar (einschl.).