STADT OVERATH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
Nr. 91
„Overath, Diepenbroich“
3. Änderung

Stand: 11.04.2012

Bearbeitung:

hellmann + kunze siegen/reichshof
städtebau & landschaftsplanung

seelbacher weg 86
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0
Fax: 0271 / 313621-1
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Innerhalb des Gewerbegebiets sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bordelle, bordellartige Betriebe und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist, oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt,
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handels- und Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente der „Overather Liste“ zuzuordnen ist.

Die Overather Liste ist Bestandteil des Bebauungsplanes und als Anlage beigefügt.

Zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente sind bis zu einem maximalen Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche zulässig, wenn sie der Ergänzung des nicht zentrenrelevanten Kernsortimentes dienen und diesem deutlich untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ist die Einrichtung von Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment an Endverbraucher zulässig, wenn sie der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen und sofern es sich um den Anlagetyp Kiosk oder Imbiss mit einer maximalen Verkaufsfläche von 30 m² handelt.

1.2 Ausschluss von nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in dem Gewerbegebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird.

2. Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) als Höchstmaß.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise überschritten werden von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. um maximal 3,00 m auf bis zu 10% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses.

3. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen gem. § 14 Abs. 1 und § 12 Abs. 6 BauNVO ist in dem gekennzeichneten Bereich nicht zulässig. Die Anlage von nicht notwendigen Stellplätzen ist zulässig.

4. Sichtfeld

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sichtfeld ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Bepflanzung darf eine Höhe von maximal 0,60 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

5. Verkehrsflächen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)

Entlang der Bundesstraße B 55 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Nachträgliche Berichtigung

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den im Bebauungsplan ~~Nr. 101~~ festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und 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.

7. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, Zuordnungsfestsetzung

Den festgesetzten Gewerbegebieten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91, 3. Änderung werden gemäß § 1a i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB insgesamt 97.335 Biotopwertpunkte aus der privaten Ökokontofläche ???? zugeordnet.

8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW

Lagerplätze und Stellplatzanlagen sind in Richtung öffentlicher Erschließungsstraßen einzugrünen und so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.
Mauern sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig.

Bei der Anpflanzung von Schnitthecken sind pro laufendem Meter mindestens drei Pflanzen der folgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Zäune zur Grundstückseinfriedung und/oder zur Einfassung von Stellplatzanlagen und Lagerplätzen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind zu begrünen. Pro laufendem Meter ist mindestens eine Pflanze der folgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste Schnitthecken:

Acer campestre	*Feldahorn*	*Str. 2xv. 175-200, m.B*
Carpinus betulus	*Gewöhnliche Hainbuche*	*Str. 2xv. 175-200, m.B*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*	*Str. 3 TR, 100-150, o.B.*
Fagus sylvatica	*Rotbuche*	*Str. 2xv. 175-200, m.B*
Ligustrum vulgare	*Liguster*	*vStr. 8 TR, 100-150, o.B.*

Pflanzenauswahlliste Kletterpflanzen (Pflanzware mit Topfballen)

Clematis in Sorten Waldrebe Hedera helix	*Sol. 3xv. 100/150 2xv.,*
Efeu Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie	*4-6Tr., 80/100 2xv.*
Lonicera in Arten Heckenkirsche	*60/80 Sol. 3xv. 100/150*
Parthenocissus in Arten Wilder Wein Rosa,	*2xv., 3-4 TR., 60/80 3xv.*
kletternde Sorten Kletterrosen	*A-Qualität*

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entlang der B 55 sind zum Schulz vor Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Dabei sind Wohnungen mit Aufenthaltsräumen ausschließlich auf der dem Verkehr zugewandten Seite (B 55) unzulässig, sofern an den entsprechenden Gebäudefassaden im Fensterbereich die Immissionswerte nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung, einzusehen unter Bundesministerium der Justiz: http://www.gesetze-im-internet.de/bimschv_16/index.html) überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantrag zu erbringen.

Straßenverkehrslärm

Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R′w,res für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 40 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büros mindestens 45 dB betragen muss. Fassaden oberhalb des Erdgeschosses an der Baugrenze zur „B 55 / Kölner Straße“ hin sind als schallabsorbierende Fassaden mit einem mittleren Absorptionsgrad $\alpha w \geq 50$ % auszubilden.

HINWEISE

1. 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.

2. Der Rheinisch-Bergische Kreis, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bereich von Grundwassernässeböden in Fließgewässerauen liegt, was zu staunassen und grundnassen Böden führt. Es muss daher gegebenenfalls mit zusätzlichen Vorkehrungen bei der Bauausführung (Keller) gerechnet werden.

3. 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.

4. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde 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.

EMPFEHLUNG

Erneuerbare Energien

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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.

Schutz von Fledermäusen

Um den Verlust von Tagesverstecken zu kompensieren, können an der neuen Gebäudefassade insgesamt drei Flachkästen für gebäudebewohnende Fledermäuse angebracht werden. Es ist darauf zu achten, dass sich die Flachkästen nicht in der Nähe von Lichtquellen befinden, sondern in lichtverschatteten Bereichen angebracht werden. Darüber hinaus ist eine freie An- und Abflugmöglichkeit zu gewährleisten. Es wird empfohlen, für die Installation der Ersatzquartiere ein Fachbüro hinzuzuziehen, um eine sinnvolle Platzierung der Quartiere und eine fachgerechte Anbringung zu gewährleisten.

Bauzeitenbeschränkung

Der (Teil-) abriss von Gebäuden soll in der Zeit von Mitte November bis Mitte Februar eines Jahres erfolgen, um sicher stellen zu können, dass keine Wochenstuben beeinträchtigt werden können. Da sich zu dieser Zeit überwinternde Tiere in den Gebäuden aufhalten könnten, ist vor den Arbeiten auf Kot- und Fettspuren zu achten. Bei Hinweisen auf solche Spuren sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Krieses abzustimmen.

Ökologische Baubegleitung

Kann die Bauzeitenbeschränkung nicht eingehalten werden, so sollte alternativ eine ökologische Baubegleitung durchgeführt werden. Hier wird sichergestellt, 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. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung können auch nicht „planungsrelevante Vogelarten“, deren Nester und Brut gem. Art. 5 EU-Vogelschutz-Richtlinie ebenfalls nicht zerstört oder beschädigt werden dürfen, erfasst und entsprechend behandelt werden. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung streng oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen, so sind die Abrissarbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen kurzfristig mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abzustimmen.