STADT OVERATH

Textliche Festsetzungen

BEBAUUNGSPLAN NR. 94
Overath-Vilkerath ,
Kölner Straße/Maarweg
1. Änderung gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

1.1.1.1 Gewerbegebiete – GE

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem als GE festgesetzten Teil des Plangebietes Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659) sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad nicht zulässig sind.

Betriebsarten der Abstandsklassen VII sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten können zugelassen werden, wenn insgesamt der Nachweis erbracht wird (z.B. durch ein entsprechendes Gutachten), dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

1.1.1.2 Ausschluss von Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO werden innerhalb des Geltungsbereichs folgende Arten der allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Overather Liste an Endverbraucher. Die im Anhang aufgeführte Overather Sortimentsliste ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO darf die Oberkante der Traufe/Attika/Brüstung sowie die des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen über NN nicht überschreiten. Als Oberkante Traufe/Attika/Brüstung gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Unter der Firsthöhe ist die

Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

1.2.2 Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen

Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen gelten für Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Kran- und Hebeanlagen innerhalb von Gebäuden, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.

1.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entlang der B55 sind zum Schutz vor Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Dabei sind Wohnungen mit Aufenthaltsräumen ausschließlich auf der dem Verkehr zugewandten Seite (B55)unzulässig, sofern an den entsprechenden Gebäudefassaden im Fensterbereich Immissionswerte nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantrag zu erbringen.

1.4. Begrünung von Stellplätzen, Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB ist bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen je angefangene 10 Stellplatzeinheiten mindestens ein bodenständiger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Wahlweise können folgende Bäume gemäß der nachfolgenden Pflanzliste dreimal verschult und mit einem Mindeststammdurchmesser von 18-20 cm angepflanzt werden:

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Quercus petraea	*Traubeneiche*
Quercus robur	*Stieleiche*

1.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Während der Erschließungs- und Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdreich auftreten.

Der Oberboden ist, soweit noch vorhanden, bei Baubeginn abzutragen, sachgerecht zu lagern und im Bereich der Grünflächen später wieder einzubauen.

Der an der nordwestlichen Plangrenze straßenbegleitende Baumbestand ist während Baumaßnahmen mittels eines mobilen Bauzauns wirksam zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

1.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Zuordnungsfestsetzung

Im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG in der Fassung vom 29. Juli 2009, werden die festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB den im Bebauungsplan Nr. 94 Overath-Vilkerath, Kölner Straße/Maarweg, 1. Änderung als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen zugeordnet.

1.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB ist eine Gehölzpflanzung entsprechend der folgenden Liste vorzunehmen:

Gehölzartenliste:

Für die Anpflanzung von Bäumen werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:
(1 Baum je 150 qm Gehölzfläche) H: Hochstamm, StU: Stammumfang in cm

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	
Acer pseudoplatanus	*Bergahorn*	*H/StU 16-18*
Carpinus betulus	*Hainbuche*	*H/StU 16-18*
Populus tremula	*Espe*	*H/StU 16-18*
Quercus petraea	*Traubeneiche*	*H/StU 16-18*
Quercus robur	*Stieleiche*	*H/StU 16-18*
Sorbus aucuparia	*Vogelbeere*	*H/StU 16-18*

Für die Anpflanzung von Sträuchern werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:
(Pflanzabstand 1,25m x 1,25m, 2 xv = 2 x verschult, Zahlenangaben in cm)

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	
Cornus mas	*Kornelkirsche*	*2xv, 60-100*
Cornus sanguinea	*Bluthartriegel*	*2xv, 60-100*
Corylus avellana	*Haselnuß*	*2xv, 60-100*
Crataegus monogyna	*Weißdorn*	*2xv, 60-100*
Euonymus eropaeus	*Pfaffenhütchen*	*2xv, 60-100*
Malus sylvestris	*Wildapfel*	*2xv, 60-100*
Prunus spinosa	*Schlehe*	*2xv, 60-100*
Rhamnus frangula	*Faulbaum*	*2xv, 60-100*
Rosa canina	*Hundsrose*	*2xv, 60-100*
Salix caprea	*Salweide*	*2xv, 60-100*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*	*2xv, 60-100*
Viburnum opulus	*Wasserschneeball*	*2xv, 60-100*

Auf den die Baum- und Gehölzpflanzungen umgebenden Flächen ist eine Wieseneinsaat vorzunehmen. Die Fläche ist als extensive., zweischürige Wiese zu pflegen (Mahd Ende Mai/ Anfang Juni sowie im August). Das Mähgut ist abzufahren, die Verwendung von Düngern bzw. Bioziden ist unzulässig.

1.7 Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a, Abs. 3 BauGB)

1.7.1 Zuordnung des ökologischen Defizits zu einer Ersatzmaßnahme

Ein vollständiger Ausgleich der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist durch die Maßnahmen unter 1.6.2 nicht möglich. Daher wird ein zusätzlicher externer Ausgleich auf der Fläche Gemarkung Vilkerath, Flur 4, Flurstück 658 durchgeführt. Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme wird mit dem Eigentümer der Fläche ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem er sich zur Durchführung der Maßnahme und zur Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Overath in das Grundbuch verpflichtet.

1.7.2 Ausgleichsmaßnahme - Pflanzung von Obsthochstämmen

Als Ausgleich für die mit der 1. vereinfachten Änderung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf einer nordöstlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung, jenseits der B 55 gelegenen Grünlandfläche (Gemarkung Vilkerath, Flur 4, Flurstück 658), auf der noch Reste einer Obstbaumwiese erkennbar sind, insgesamt 18 Obstbaumhochstämme neu gepflanzt. Die kleinflächig vorkommenden feuchteren Flächen sind hiervon auszunehmen!

Zur Verwendung kommen Hochstämme der in nachfolgender Pflanzenauswahlliste „heimische Obstbaumsorten" aufgeführten heimischen Sorten mit mindestens 8 - 10 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund. Der Pflanzabstand beträgt 8 - 10 m. Als Unterlage sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden. Die Bäume sind bei der Pflanzung mit einem Dreibock (mindestens 2 m hohe Baumverankerung aus drei Pfählen von 8 - 10 cm Durchmesser) und einer Zaunabspannung gegen Schäden durch Weidevieh zu versehen.

Pflegemaßnahmen

In den ersten 5 Standjahren ist für die Obstbäume jährlich ein Erziehungsschnitt durchzuführen. Bis zum 15. Standjahr sind im Abstand von 2 - 3 Jahren weitere Schnitte zum Aufbau einer langlebigen Baumkrone notwendig. Die weitere Pflege der Obstbäume beschränkt sich auf gelegentliches Auslichten. Die Anpflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

„Heimische Obstbaumsorten"

Äpfel:	Danziger Kantapfel, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, Kaiser Wilhelm, Ontario, Schöner aus Boskop, Rheinischer Winterrambour, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel, Weißer Klarapfel, Berlepsch, Goldparmäne, James Grieve, Herbstrenette, Gelber Edelapfel
Birnen:	Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling, Conference,Esperens Herrenbirne, Winterbergamotte, Gellerts Butterbirne,
Kirschen und Zwetschgen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Geisepitter, Schwarze Herzkirsche, Hauszwetsche, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Wangenheims Frühzwetschge

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

2.1 Lagerplätze

Lagerplätze sind durch bauliche Anlagen oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar sind.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde

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.

3.2 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, Heinrich-Hertz-Straße 12, 50170 Kerpen zu benachrichtigen. Werden Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ausgeführt, so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
Es kann keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Der Hinweis ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.

3.3 Regenerative Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden. Zu diesem Zweck sollen ausschließlich erneuerbare Energien genutzt werden. Mit Energie- und Wasservorräten soll so sparsam und schonend wie möglich umgegangen werden.

3.4 Schutzzonen gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG):

Sollten Bauten in einem Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße errichtet werden, bedarf es einer Ausnahmegenehmigung gem. § 9 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 8 FStrG durch die Straßenbauverwaltung.

Haltesichtfläche

Innerhalb der im Plan dargestellten Sichtfläche darf der Bewuchs eine Höhe von 0,80m über Straßenniveau nicht überschreiten. Dieses ist vom Grundstückseigentümer sicherzustellen.

3.5 Erdgasfernleitung

Am nordwestlichen Rand des Bebauungsplanes verläuft die stillgelegte Thyssengasfernleitung L020/000/000.

1. Grundsätzlich nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens
- *die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen, Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze, z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw., sowie das Lagern von schwertransportablem Material.*
- *Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen*

2. Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit besonderer Zustimmung der Thyssengas GmbH vorgenommen werden.

3. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen ist die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig mit der Thyssengas GmbH abzustimmen

4. Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe – auch außerhalb des Schutzstreifens – ist die Thyssengas GmbH zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen in der Örtlichkeit angezeigt werden können. Dies gilt insbesondere beim Einsatz von Raupenfahrzeugen.

5. Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis zu 2,00 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigung möglich sind. Baumstandort sind so zu wählen, dass zwischen Stammachse und Leitungsaußenkante ein Abstand von mind. 2,50 m eingehalten wird.

6. Die Thyssengas GmbH ist bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben an oder innerhalb des Schutzstreifens zu unterrichten, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

3.6 Anlagen der Deutschen Bahn AG

Kabeltrassen/TK-Anlagen der DB AG

Das Plangebiet grenzt an Flächen der Deutschen Bahn AG. Innerhalb der Fläche der DB AG verlaufen Kabeltrassen/TK-Anlagen. Bei allen Bauvorhaben oder Maßnahmen, die diese Anlagen betreffen können, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Systel GmbH erforderlich. Der Termin zur Kabeleinweisung ist mindestens 7 Arbeitstage vorher unter Angabe der Bearbeitungsnummer 504135279 mit der

DB KT Netzadministration
Fax: 069/265-57811
E-Mail: Netzadministration-w@deutschebahn.com

abzustimmen. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, ist umgehend die folgende Stelle zu informieren:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Disponent SB 4, Opladen Süd
Deutz-Mühlheimer Straße109
51063 Köln
Telefon: 0221/140-75342
Telefax: 069/265-21806

Begrünung von Bahnanlagen
Um einen sicheren und ordnungsgemäßen Bahnbetrieb zu gewährleisten müssen Pflanzungen entlang der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG entsprechend den Regelungen der DS 836 und DS 800 01 – Vorschrift über Erdbauwerke (VE) – insbesondere den Ergänzungsbestimmungen (EzVE) 11 – Biologische Sicherungen – vorgenommen werden. Entsprechende detaillierte Angaben über die Pflanzabstände an Gleisanlagen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

3.7 Grundwasserverhältnisse:

Das beplante Gebiet liegt im Bereich mit planungsrelevant hoch anstehendem Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters, und zwar im Bereich von Grundwasserflurabständen von >=0,8 m.
Bei Bauvorhaben, welche ganz oder teilweise in diesen Kartiereinheiten gelegen sind, ist eine bodentypologische Vorerkundung durchzuführen, welche im Ergebnis die Feststellung der sich in den dortigen Böden widerspiegelnden Grundwasserverhältnissen zu beinhalten hat.
Aus den Ergebnissen dieser Vorerkundung sind Maßgaben zum Erfordernis zeitlich befristeter Grundwasserabsenkungen zu treffen. Bei Kellerausbauten ist zu ermitteln, wie sie ggf. gegenüber dauerhaft oder zu zeitweilig einstauendem Grundwasser zu sichern sind.

Anhang: Overather Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Bücher
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Campingartikel
- Computer, Kommunikationselektronik
- Elektrokleingeräte
- Elektrogroßgeräte
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren/ Bestecke
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Optik und Akustik
- Sanitätswaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Tonträger
- Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Erde, Torf
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde/ Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel
- (Schnitt-)Blumen
- Briefmarken
- Drogeriewaren
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren
- Zeitungen/ Zeitschriften

Quelle: Büro Dr. Acocella (2007), Entwicklungskonzept für die Stadt Overath