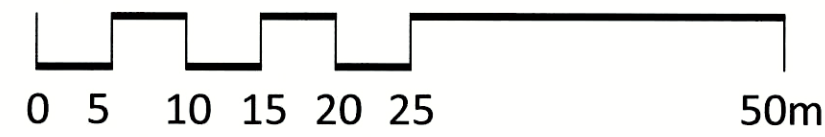


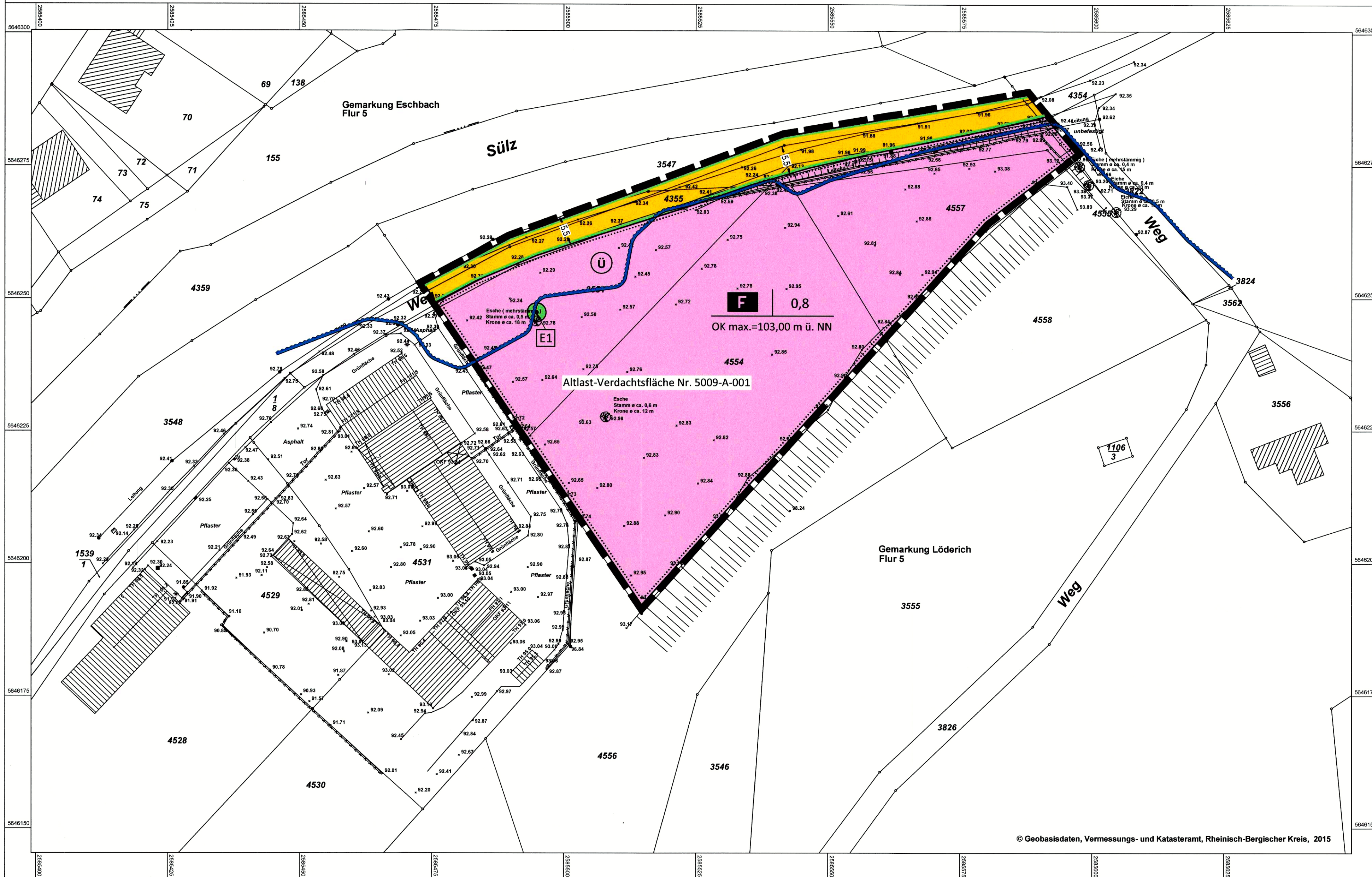


STADT OVERATH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 139 Overath-Steinenbrück, Feuerwehr Zum Holzplatz



M.: 1:500 i.O.



Festsetzungen nach BauGB und BauNVO und Katasterdarstellungen

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - OK max. = 100,0 m ü. NN. Höhe baulicher Anlagen (OK=Oberkante) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) als Höchstmaß
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme Geodatenportal Rheinisch-Bergischer Kreis)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung: Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltungsmaßnahme mit Kennziffer
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Bergbau-Altlast-Verdachtsfläche -Katalog BAVKAT: Altlast-Verdachtsfläche Nr. 5009-A-001: Grube Lüderich, Halden, Klärteiche, Haupt-/Nordschacht, Aufbereitung Lüderich
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Katasterdarstellung**
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bestandsgebäude
 - Bestandsböschung
 - Bestandshöhe in Meter über Normal Null
 - Bestandsbaum

Textliche Festsetzungen / Hinweise / Empfehlungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauliche Anlagen der Gemeinbedarfsnutzung innerhalb des Überschwemmungsgebietes**
Die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Sülz ist nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist untersagt:
1.) Die Errichtung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches
2.) Die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen
3.) das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, oder fortgeschwemmt werden können und
4.) die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können
5.) das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche.
Abweichungen hiervon sind nur mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Höhe baulicher Anlagen)**
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. Abweichend von der in der Planzeichnung angegebenen maximalen Höhe von 103,00 m ü.NN darf ein Löschurm eine maximale Höhe von 117,00 m ü.NN erreichen. Ausgenommen von den v.g. Höhenbeschränkungen sind Antennenanlagen die der Feuerwehr zugeordnet sind.
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß**
Gemäß § 17 (2) Satz 1 bis 3 BauNVO wird festgesetzt, dass für die Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Feuerwehr Überschreitungen der Grundflächenzahl bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen sind.
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
4.1 Begrüßungsmaßnahme B 1 „Herstellung von Vegetationsflächen“
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gem. § 12 sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten und so zu unterhalten. Die Vegetationsflächen im Bereich des Überschwemmungsgebietes dürfen nicht mit Sträuchern oder Bäumen bepflanzt werden. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Pflanzenarten:
Bäume 1. Ordnung: Winter-Linde (Tilia cordata), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Stiel-Eiche (Quercus robur), Rot-Buche (Fagus sylvatica)
Bäume 2. Ordnung: Hainbuche (Carpinus betulus), Weiß-, Sand-Birke (Betula pendula), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris)
Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pflanzeröße:
Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, STU 16-18
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm
Sträucher: 3-5 Triebe, 100-150 cm
Pflanzenabstand:
Sträucher: 1,50 x 1,50 m, Dreiecksverband
Pflege:
Anwuchskontrolle, 3 Pflegegänge im ersten Jahr
Im Bereich der Begrüßungsfläche B1 ist der Boden unter Beachtung der DIN 19731 soweit auszutauschen, dass mindestens in den obersten 50 cm die Vorsorgewerte nach BBodSchV, Anhang 2, Nr. 4 eingehalten werden.
- Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
5.1 Erhaltungsmaßnahme E 1 „Erhalt einer Esche“
Für die Esche wird die Erhaltungsmaßnahme E 1 festgesetzt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in der Bauweise sind die Anforderungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu berücksichtigen.
6. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, Zuordnungs festsetzung
Der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 139 werden gemäß § 1a i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB insgesamt 13.578 Biotopwertpunkte aus der privaten Ökotoptafel M. Becher, gem. Vertrag zwischen Michael Becher und der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Overath SEGO, in Overath-Lölsberg zugeordnet.

HINWEISE

- Kampfmittel**
Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kammitteilschutzdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.
- 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 oben Bodenschutzstellen anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.
- Denkmalschutz**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Overath als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750; Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG NW).
- Altlasten**
Das Plangebiet ist als altlastverdächtige Fläche im Kataster des Rheinisch-Bergischen Kreises nach § 8 LBodSchG über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Gemäß Gutachten der Firma „Geo Consult“ wurden im Sinne der BBodSchV deutlich erhöhte Blei- und Arsen-Gehalte gemessen. Diese überschreiten die jeweiligen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Nutzungsszenario: Industrie- und Gewerbegrundstücke). Bei einer direkten Exposition mit dem Material kann eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die geplante Neubebauung der Fläche ist ein großer Teil der belasteten Bodenmaterialien auszuheben und fachgerecht zu entsorgen. Ferner ist die Fläche nach Abschluss der Baumaßnahme im Zuge der Herstellung von Hof- und Verkehrsflächen vollständig zu versiegeln, sodass kein direkter Kontakt zwischen schädlichen Bodenveränderungen und Menschen zustande kommen kann. Unter Einhaltung der v.g. Maßnahmen bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen eine gewerbliche Bebauung des Areals. Bei weiteren Hinweisen auf Altlasten im Plangebiet ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

EMPFEHLUNGEN

- Erneuerbare Energien**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.
- 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 Oktober bis Februar (einschl.).

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNutzungsverordnung- (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -Planzeichnungsverordnung 1990- (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 9. April 2013 (GV. NRW. S. 194)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in seiner gültigen Fassung.

Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist eine "Artenschutzrechtliche Prüfung" beigefügt.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 23.08.2019 gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplans Nr. 139 gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 17.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 30.08.2019
Wolfgang Balme-Olesen
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Overath am 27.11.2019 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 30.08.2019
Wolfgang Balme-Olesen
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 19.02.2015 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 15.11.2014 bis 15.02.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 30.08.2019
Wolfgang Balme-Olesen
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan Nr. 139 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 11.11.19 in Kraft getreten.

Overath, den 11.11.2019
Wolfgang Balme-Olesen
Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.12.2016 im Zeitraum vom 15.11.2016 bis 15.02.2016 eingeholt worden.

Overath, den 30.08.2019
Wolfgang Balme-Olesen
Bürgermeister

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

Overath, den

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

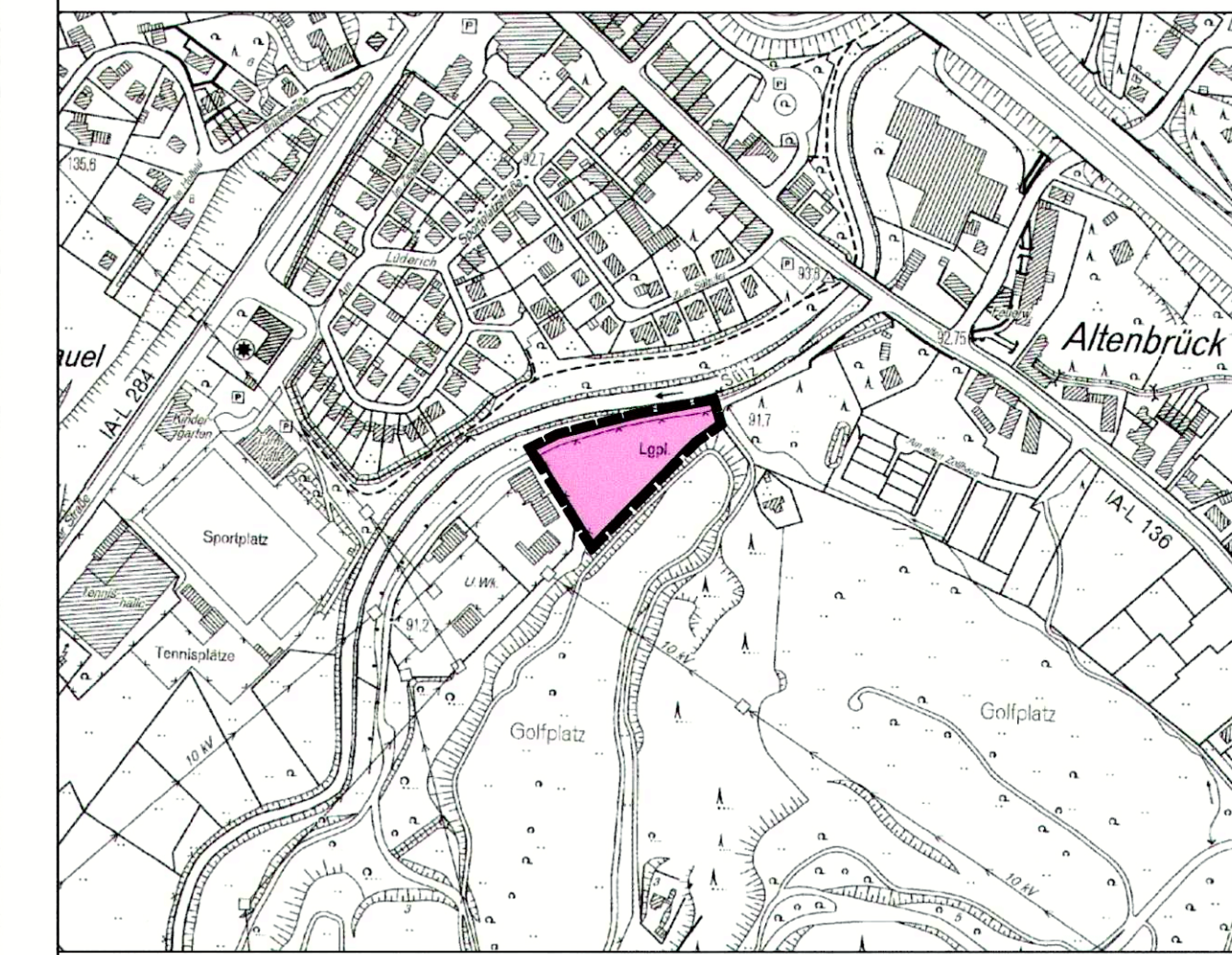
HKS | Seelbacher Weg 86
57072 Siegen
Tel.: 0271-3136-210
Fax: 0271-3136-211
Mail: h-k-siegen@t-online.de
gez. Dipl.-Ing. G. Kunze
Siegen, den 15.02.2016

STADT - UMWELT

STADT OVERATH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 139 Overath-Steinenbrück, Feuerwehr Zum Holzplatz

Stand: 15.02.2016



© Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2015

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.