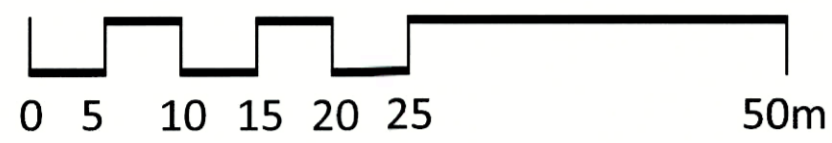




# STADT OVERATH

## Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 85 "Overath-Steinenbrück, "Altes Zollhaus" 6. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

M.: 1:500 i.O.



WA	0,4
o	II
OK max. = 105 m ü.NHN	

### Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB, Ziffer 1 und 2

#### 1. Sicherungsmaßnahmen

Das Bergamt Düren weist darauf hin, dass im gesamten Plangebiet der Bergbau umgegangen ist und dass dieser möglicherweise auf das Plangebiet schädigend einwirken kann und daraus ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

Nach Angaben des ehemaligen Betreibers der Altenberg AG aus Essen, sind bei der Bebauung der Flächen folgende (beispielhafte) konstruktive Maßnahmen erforderlich:

- starke setzungsempfindliche Fundamentierungen im Verbund mit Wand- und Bodenrainagen.
- ausreichende Trennfugen, vor allem bei größeren Gebäuden.

#### 2. Baugrund

Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist durch Gutachten über die Beschaffenheit des Baugrundes sowie gegebenenfalls erforderliche bauliche Sicherungsmaßnahmen nachzuweisen, dass eine standfeste Bebauung gewährleistet sein wird

### Empfehlungen

- Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden empfohlen.

### Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990- (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)

### Textliche Festsetzungen

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1.1 Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### 1.2 Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den separat festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsstellplätze" zulässig.

#### 1.3 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,00 m zulässig.

#### 1.4 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Nutzungsschablone festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) bzw. der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä..

#### 1.5 Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standorten ist je ein standortgerechter und klimaverträglicher Einzelbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Es sind autochthone (einheimische) Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

#### 1.6 Freiflächen / Nicht überbaute Grundstücksfläche / Gartenflächen

Die nicht zur GRZ I (GRZ 0,4 ohne Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) gehörigen Flächen sind ohne die Verwendung von Schotter, Rindenmulch und sonstigen Befestigungen als Grünfläche zu gestalten. Davon ausgenommen sind lediglich Zugänge zum Haus von max. 2,0 m Breite.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit den „traditionellen Gestaltungselementen“ wie z. B. Einzelbaumpflanzungen, Hecken, Solitärsträucher, Staudenrabatten sowie Aansatzflächen mit Gräsern und Kräutern zu begrünen. Dabei sind 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste auszuwählen.

**Sträucher:** Stechpalme (Ilex aquifolium), Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea), Wilde Stachelbeere

**Pflanzengröße:** Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

#### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN i. V. mit § 89 Abs. 2 BauO NRW

##### 2.1 Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig: Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

##### 2.2 Flachdächer

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

##### 2.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauf- länge zulässig. Die jeweilige Einzelgaube/der Dacheinschnitt darf nicht breiter als 2,50 m sein. Diese müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

#### 3. ARTENSCHUTZ - VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

##### 3.1 Maßnahme V1 - Fällzeitbeschränkung - Vögel

Die Fällung / Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zwischen Mitte November bis Ende Februar eines Jahres zu erfolgen.

##### 3.2 Maßnahme V2 - Umweltbaubegleitung

Können insbesondere die zeitlichen Vorgaben der Vermeidungsmaßnahme V1 nicht eingehalten werden so ist alternativ eine Umweltbaubegleitung einzusetzen. Im Rahmen der Umweltbaubegleitung hat eine fachkundige Person im Auftrag des Vorhabenträgers unmittelbar vor der Fällung von Gehölzen / Beginn der Bauarbeiten sicher zu stellen, dass bei den vorgesehenen Arbeiten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG eintreten, also keine Individuen der potenziell vorkommenden Vogelarten getötet, verletzt oder erheblich gestört werden. Dabei ist auch die Möglichkeit zu berücksichtigen.

Auch nicht „planungsrelevante Vogelarten“, deren Nester und Brut gem. Art. 5 EU-Vogelschutz-Richtlinie ebenfalls nicht zerstört oder beschädigt werden dürfen, können im Rahmen der Umweltbaubegleitung erfasst und entsprechend behandelt werden. Werden im Rahmen der Umweltbaubegleitung streng oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen, so sind die Fällarbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen kurzfristig mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rhein-Berg abzustimmen.

### Festsetzungen nach BauGB und BauNVO und Sonstiges

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 5 bis 11 BauNVO)  
**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
OK max. Maximale Oberkante (OK max.) baulicher Anlagen in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN)

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO)  
o Offene Bauweise  
Baugrenze

#### 4. Sonstige Planzeichen

**GSt** Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit ihren Zufahrten  
GSt = Gemeinschaftsstellplätze für das Baugrundstück und die Gesamtanlage "Altes Zollhaus"

**11** Darstellung der geplanten Stellplätze mit Zufahrten und Nummerierung, 12 GSt

**o** Anpflanzung Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Flächen**, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

**Grenze** des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Nutzungsschablone
Bauweise	Maximale Anzahl der Vollgeschosse		
Maximale Höhe baulicher Anlagen			

#### 5. Katasterdarstellung

Flurstücksgrenze

4800 Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

### 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 wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

#### 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 Planungsbereich ist mit Fluglärmmissionen am Tag und auch in der Nacht zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den entsprechenden Räumen Schallschutz und schalldämmte 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. Bergbau

- Die Altenberg Metallwerke GmbH weisen als ehemaliger Betreiber der Grube Löderich daraufhin, dass sich innerhalb des Plangebietes der ehemalige Wettertschacht der Grube befindet und dieser zum Zwecke einer späteren Nachverfüllung jederzeit zugänglich bleiben muss und nicht überbaut werden darf.
- Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes gegebenenfalls mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen ist.
- Das Landesoberbergamt weist darauf hin, dass für die im Bereich des Plangebietes verlassene Tagesöffnung Bergwerk Löderich, Nördlicher Wettertschacht, keine konkreten Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der Tagesöffnung gemacht werden können. Ein Nachsacken oder Abgehen der vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der Tagesöffnung lässt sich auf Dauer grundsätzlich nicht aufschließen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist daher die Standsicherheit zu überprüfen.

#### Änderungen nach der Offenlage, ohne erneute Offenlage (05.03.2021):

- Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Sachverständiger einzuschalten der die Auswirkungen des Altbergbaus überprüft. Der Standsicherheitsnachweis (die Statik) ist entsprechend mit dem Sachverständigen abzustimmen.

#### 6. 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 Plangebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: - Stadt Overath, Gemarkung Löderich: O/R

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile I, I/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauteile und gentechnische Aspekte". 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 I zuzuordnen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc..

#### 7. Recyclingmaterial

Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde einzuholen.

### Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist eine "Artenschutzrechtliche Prüfung" beigelegt.

### Verfahrensvermerke

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am **03.03.2021** gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Durchführung dieser Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst. Gemäß § 13 b i.V. m. § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser Änderung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom **11.03.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den **04.08.2021**

*Kunze*  
Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan dr Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Overath am **31.05.2021** als Satzung beschlossen worden.

Overath, den **04.08.2021**

*Kunze*  
Bürgermeister

#### BEKANNTMACHUNG

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom **23.07.2021** in Kraft getreten.

Overath, den **04.08.2021**

*Kunze*  
Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am **24.07.2021** beschlossen, den Entwurf dieser Änderung des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.

Der Entwurf dieser Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom **06.08.2021** bis **06.09.2021** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **11.08.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den **04.08.2021**

*Kunze*  
Bürgermeister

#### EINSICHTNAHME

Diese Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in der zuständigen Abteilung der Stadt Overath zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Overath, den **04.08.2021**

*Kunze*  
Bürgermeister

#### BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom **08.07.2021** im Zeitraum vom **08.08.2021** bis **08.09.2021** eingeholt worden.

Overath, den **04.08.2021**

*Kunze*  
Bürgermeister

#### GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.  
Bergisch-Gladbach, den .....

### Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

**HKS**

Gerhard Kunze  
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

Freudenberger Straße 383  
57072 Siegen  
Tel.: 0271-3136-210  
Fax: 0271-3136-211  
Mail: h-k-siegen@t-online.de  
www.hksiegen-städtebauer.de

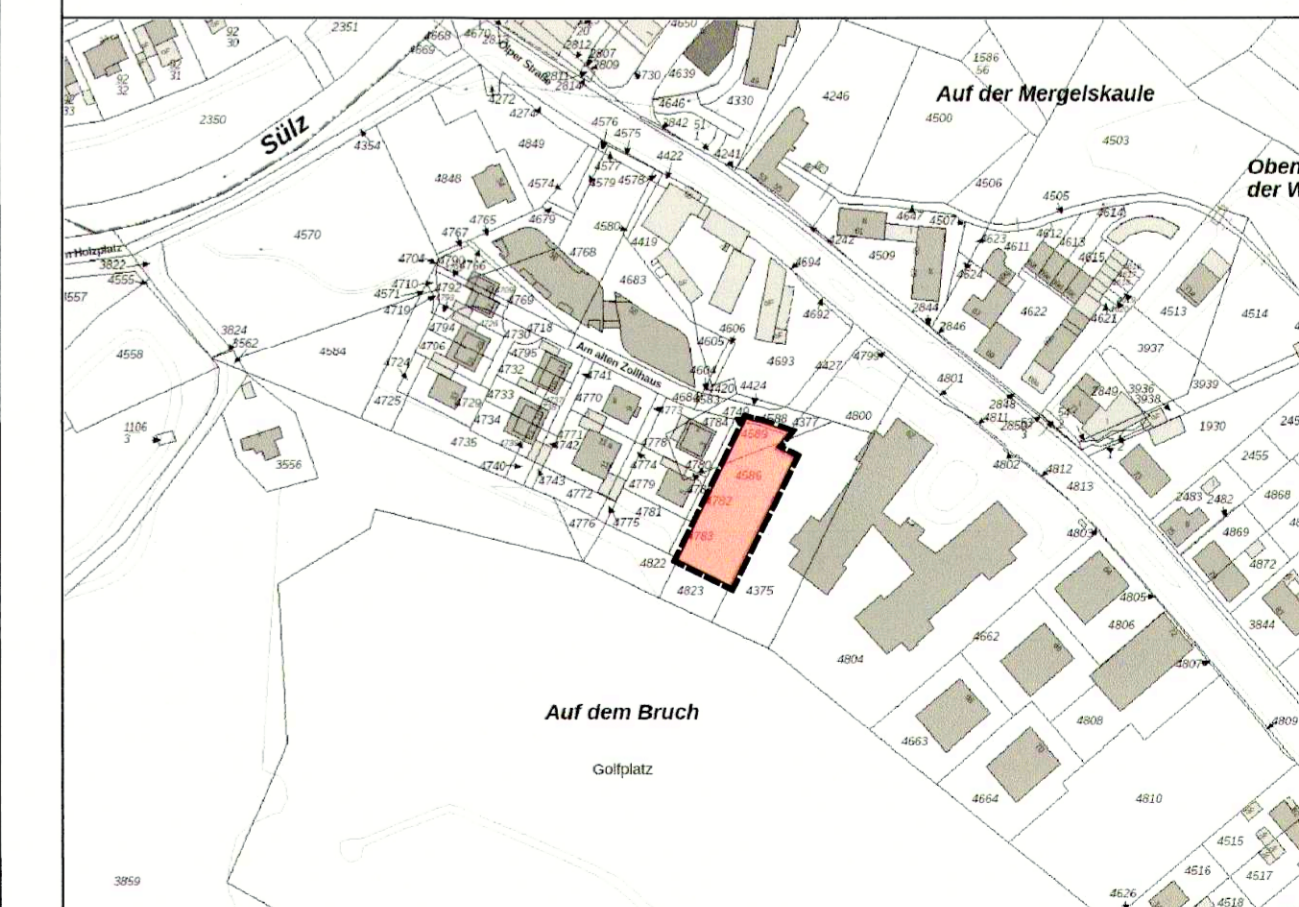
*Kunze*

gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

# STADT OVERATH

## Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 85 "Overath-Steinenbrück, "Altes Zollhaus" 6. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Stand: 26.10.2020



© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

Übersichtslageplan M.: 1:2.500 i.O.



BD 85 G.A