Stadt Overath

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 111 Overath-Alte Mucher Straße, Holzausstellung mit Beratung und Verkauf und Holzlager

Textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

12. Februar 2007

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Holzausstellung mit Beratung und Verkauf

Innerhalb des Baugebiets mit der Zweckbestimmung „Holzausstellung mit Beratung und Verkauf" sind folgende bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Ausstellungsräume für den Verkauf von Holz und Holzprodukten sowie branchentypischen Randsortimenten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

1.1.2 Holzlager

Innerhalb des Baugebiets mit der Zweckbestimmung „Holzlager" sind folgende bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Eine Halle zum Lagern von Holz und Holzprodukten.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb der Baugebiete mit der Zweckbestimmung „Holzausstellung mit Beratung und Verkauf" und der Zweckbestimmung „Holzlager" wird 0,8 als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche das Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Holzausstellung mit Beratung und Verkauf" und das Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Holzlager" als eine Grundstücksfläche zugrunde zu legen sind.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (Oberkante)

Innerhalb der Baugebiete mit den Zweckbestimmungen „Holzausstellung mit Beratung und Verkauf" und „Holzlager" darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan eingeschriebene maximale Höhe über NN nicht überschreiten.

1.2.3 Ausnahmen von der Höhenfestsetzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude dürfen von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. ausnahmsweise überschritten werden.

Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

1.3 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.3.1 Fläche mit der Bezeichnung A

Innerhalb der festgesetzten und mit A bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bodenständige Gehölze aus folgender Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt zweireihig, der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten.

Pflanzenauswahlliste 1
Sträucher; verpflanzte Sträucher, 5 Tr., o. B. 100 - 150:

- Corylus avellana — Gewöhnliche Hasel
- Salix aurita — Ohrweide
- Salix triandra — Mandelweide
- Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball

1.3.2 Fläche mit der Bezeichnung B

Innerhalb der festgesetzten und mit B bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bodenständige Gehölze aus folgender Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt fünf- bis sechsreihig, der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten.

Pflanzenauswahlliste 1
Sträucher; verpflanzte Sträucher, 5 Tr., o. B. 100 - 150:

- Corylus avellana — Gewöhnliche Hasel
- Salix aurita — Ohrweide
- Salix triandra — Mandelweide
- Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball

Zusätzlich sind mindestens drei Einzelbäume aus folgender Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 2
Bäume 1. und 2. Ordnung; Hochstamm, 3 -4 x v, m. B. StU 18 -20:

- Alnus glutinosa — Schwarz-Erle
- Fraxinus excelsior — Gewöhnliche Esche
- Quercus robur — Stiel-Eiche

1.3.3 Fläche mit der Bezeichnung C

Innerhalb der festgesetzten und mit C bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bodenständige Gehölze aus folgender Pflanzenauswahlliste 3 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt zweireihig, der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten.

Pflanzenauswahlliste 3
Sträucher; verpflanzte Sträucher, 5 Tr., o. B. 100 - 150:

- Cornus sanguinea — Bluthartriegel
- Corylus avellana — Gewöhnliche Hasel
- Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
- Ribes ribrum — Rote Johannisbeere
- Salix aurita — Ohr-Weide
- Salix triandra — Mandel-Weide
- Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball

Mindestens 10 % der Fläche sind mit Bäumen aus folgender Pflanzenauswahlliste 4 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 4
Bäume 1. und 2. Ordnung; Hochstamm, 3 -4 x v, m. B. StU 18 -20:

- Alnus glutinosa — Schwarz-Erle
- Betula pendula — Sand-Birke
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Fagus sylvatica — Rot-Buche
- Frangula alnus — Faulbaum
- Fraxinus excelsior — Gewöhnliche Esche
- Prunus padus — Trauben-Kirsche
- Quercus petraea — Trauben-Eiche
- Quercus robur — Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia — Eberesche

1.3.4 Zäune

Wenn Zaunanlagen eingesetzt werden sind diese zu begrünen, wobei Arten aus folgender Pflanzenauswahlliste 5 zu wählen sind. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 5
Kletterpflanze; 2 x v, m. TB. 60 - 100:

- Clematis in Arten — Waldrebe
- Parthenocisus Arten — Wilder Wein
- Hedera Helix — Efeu
- Lonicera in Arten — Heckenkirsche

1.3.5 Versickerungsanlagen

Innerhalb der festgesetzten und mit A, B und C bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und Grundstückszugänge für Fußgänger sowie Grundstückseinund -ausfahrten, soweit sie zur Noterschließung erforderlich sind, zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Kfz-Stellplätze sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen zu versehen, wie z. B. breitfugige Pflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.

1.5 Flächen für Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind ausschließlich in den im Bebauungsplan umgrenzten und festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Die zur Deckung des Stellplatzbedarfs eines Baugebiets erforderlichen Pkw-Stellplätze können kann auch im jeweils anderen Baugebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen werden.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf 92,50 m über NN liegen. Keller sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie unterhalb des Geländes als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

2 Nachrichtliche Übernahmen

Die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. der im Lageplan erfassten Straßenbegrenzung entlang der L 312, Mucher Straße, ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3 Hinweise

3.1 Aggerhochwasser

Das Plangebiet liegt im Überflutungsbereich der Agger, der bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis hochwassergefährdet ist.

3.2 Baugrund und Boden

Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Lage des Plangebiets im grundwasserbeeinflussten Aggertal zu berücksichtigen, die ggf. besondere Maßnahmen bei der Gründung verlangt. Aus hydrologisch-geologischer Sicht sind vor der Realisierung von Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen angeraten.

Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser sind zu vermeiden.

3.3 Bodendenkmäler

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.

3.4 Entwässerung

Bei Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen zur Beseitigung des Niederschlagswassers, ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden zu achten sowie auf einen Abstand von mindestens 2,00 m zu Fremdgrundstücken.

3.5 Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen" der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006[1]. Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149, wie ggf. erforderliche bautechnische Maßnahmen, sind zu berücksichtigen.

---

[1] Herausgeber: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Kontaktadresse: http://www.gd.nrw.de

3.6 Lichtimmissionen

Der gemeinsame Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung" des Umweltministeriums sowie des Städtebauministeriums vom 13. September 2000 (SMBl. NRW 712a) ist zu beachten.

3.7 Teilaufhebung des gültigen Bebauungsplans

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der in seinem Geltungsbereich bisher geltende Teil des Bebauungsplans Nr. 71 „Alte Mucher Straße" aufgehoben.