Stadt Overath, Untereschbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 Overath-Untereschbach, Neue Polizeiwache Overath/Rösrath

Textliche Festsetzungen, Satzung

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

März 2007

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (OK)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei" 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.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf das im Plan eingeschriebene Maß nicht überschreiten.

1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

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

1.3 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.3.1 Baumhecke

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten 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 einreihig, der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten. Der Anteil der Bäume wird auf 10 % festgesetzt. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

Pflanzenauswahlliste 1
Bäume 1. und 2. Ordnung; Hochstamm, 2 x v, 12-14 cm:

- Acer campestre — Feld-Ahorn
- Acer pseudoplatanus — Berg-Ahorn
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Fraxinus excelsior — Esche
- Prunus avium — Vogel-Kirsche
- Quercus robur — Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia — Eberesche

Pflanzenauswahlliste 1
Sträucher; verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Tr., 60 – 100, o. B.:

- Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
- Corylus avellana — Haselnuss
- Crataegus monogyna — Weißdorn
- Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
- Malus communis — Wild-Apfel
- Prunus spinosa — Schlehe
- Pyrus communis — Wild-Birne
- Rhamnus frangula — Faulbaum
- Rosa canina — Hunds-Rose
- Rosa rubiginosa — Wein-Rose
- Viburnum opulus — Schneeball

1.3.2 Hecken und Zäune

Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen sind Heckenpflanzen aus folgender Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pro laufendem Meter sind mindestens vier Pflanzen zu setzen, wobei Ein- und Ausfahrten zur Grundstückserschließung von der Festsetzung ausgenommen sind.

Pflanzenauswahlliste 2
Sträucher; mind. 2 x verpflanzte Sträucher, 80 – 100, o. B.:

- Acer campestre — Feld-Ahorn
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Crataegus monogyna — Weißdorn
- Fragus sylvatica — Rotbuche
- Ligustrum vulgare — Gewöhnlicher Liguster

Wenn Zaunanlagen eingesetzt werden sind diese zu begrünen, wobei Arten aus folgender Pflanzenauswahlliste 3 zu wählen sind. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 3
Kletterpflanze; 2 x v, m. B.:

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

1.3.3 Nicht überbaute, unbefestigte Grundstücksflächen

Pro angefangene 250 qm nicht überbaubarer und unbefestigter Grundstücksfläche ist, soweit keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, ein großkroniger Laubbaum aus folgender Pflanzenauswahlliste 4 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 4

Bäume 1. und 2. Ordnung; Hochstamm, 2 x v, 12-14 cm:

- Acer pseudoplatanus — Berg-Ahorn
- Fraxinus excelsior — Esche
- Quercus robur — Stiel-Eiche
- Tilia cordata — Winterlinde
- Tilia platyphyllos — Sommerlinde

1.4 Sichtdreiecke

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Bepflanzung darf eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten.

2 Nachrichtliche Übernahmen

Die Trasse der 110-KV-Freileitung, die im Plangebiet verläuft, ist einschließlich beidseitiger Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 126 übernommen. Die Schutzbestimmungen der Versorgungsträgerin sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

3 Hinweise

3.1 Hochspannungsfreileitung

Voraussetzung für jegliche Bebauung des Schutzstreifens der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen 110-KV-Freileitung ist, dass zwischen den Grundstückseigentümern und der Versorgungsträgerin vor Durchführung des Bauvorhabens eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen wird, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden.

Aufgrund der Nähe zu der bestehenden Hochspannungsfreileitung können Beeinflussungen, z. B. von Kathodenstrahlröhren in Computermonitoren und Fernsehgeräten, durch elektromagnetische Felder nicht vollständig ausgeschlossen werden.

3.2 Baugrund und Boden

Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die geologische und hydrogeologische Situation zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt im Sülztal. Daher

können ggf. besondere Gründungs- sowie Schutzmaßnahmen und projektbezogene, vorbereitende Untersuchungen, wie z. B. Baugrunduntersuchungen, erforderlich sein.

Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser sind zu vermeiden.

3.3 Lichtimmissionen

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

3.4 Teilaufhebung des gültigen Bebauungsplans Nr. 87/2

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der in seinem Geltungsbereich bisher geltende Teil des Bebauungsplans Nr. 87/2 „Overath-Untereschbach Süd-Ost" aufgehoben.