

STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 135, „Bensberger Straße“

Textliche Festsetzungen

Stand: April 2014

Stadtplanungsbüro:



H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft Stadtplaner und Ingenieure
Dillenburger Straße 75
51105 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase

24.04.2014, ovr05_tf_satzung.doc

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Mischgebiete („MI1“, „MI2“ und „MI3“) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Sexshops, Bordelle oder vergleichbare Einrichtungen,
- Wettbüros,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten, einschließlich Spielhallen

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten, einschließlich Spielhallen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 sowie 18 BauNVO)

Pylone, Masten, Fahnen o.ä. dürfen abweichend von den Festsetzungen in der Planzeichnung eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 217 m üNN nicht überschreiten.

3. Abweichende Bauweise (a) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind innerhalb der abweichenden Bauweise (a) Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „GL“ bezeichneten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Maßnahmen zur landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes

Anschüttungen innerhalb der Fläche, die mit „Böschung 1:1,5“ bezeichnet ist, sind mit geländeangepassten, variablen Böschungsneigungen von maximal 1:1,5 oder flacher auszubilden. Im Bereich der Flächen, die mit „Böschung 1:4“ bezeichnet ist, ist die Böschungsneigung mit 1:4, und das vorhandene Geländerelev der Talanfangsmulde aufnehmend, oder flacher auszubilden.

6.2 Schutzmaßnahmen Boden

Notwendige Auffüllungen des Geländes sind nur mit unbelastetem Bodenaushub vorzunehmen. Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom Oktober 1979; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Der Oberboden ist, soweit noch vorhanden, abzutragen, sachgerecht zu lagern und im Bereich der Böschungs- und Grünflächen später wieder einzubauen.

6.3 Schutzmaßnahmen Tierwelt

Innerhalb der Mischgebiete mit der Bezeichnung „MI2“ und „MI3“ sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

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

7.1 Flächendeckende feldgehölzartige Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen

Die mit „Maßnahme 1“ bezeichneten Flächen sind mit bodenständigen Gehölzen der Pflanzenauswahlliste 1 zu bepflanzen. Der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten. Der Anteil der Bäume wird auf mindestens 10 % festgesetzt. Die Bepflanzung ist entsprechend der unterschiedlichen Böschungsneigungen (siehe Festsetzung 6.1) in einer variablen Breite auszuführen, sodass eine „geschwungene Randlinie“ entsteht. Flachere Abschnitte sind im Übergang zur offenen Landschaft mit Laubbäumen der Pflanzenauswahlliste 3 zu bepflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf max. 10,00 m betragen.

Pflanzenauswahlliste 1: Bodenständige Gehölze

| Bäume 1. + 2. Ordnung; Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang | |
|---|------------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm hoch, ohne Ballen | |
| 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 |

Eine Zufahrt zur Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ ist ausnahmsweise zulässig.

7.2 Dichte Bepflanzung mit blütenreichen, bodenständigen Sträuchern

Die mit „Maßnahme 2“ bezeichneten Flächen sind flächendeckend als Strauchhecke mit bodenständigen Arten der Pflanzenauswahlliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten.

Pflanzenauswahlliste 2: Bodenständige Sträucher

| Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm, ohne Ballen | |
|--|------------------|
| 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 |

7.3 Ansaat von Landschaftsrasen und Entwicklung artenreicher Gras- und Krautfluren

Die mit „Maßnahme 3“ bezeichneten Flächen sind als Landschaftsrasen (Landschaftsrasen mit Kräutern, RSM 7.1.2) gemäß DIN 18917 einzusäen und über Pflegemaßnahmen als artenreiche Gras- und Krautfluren zu entwickeln.

7.4 Begrünung von Stellplätzen und Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Straßenböschungen

Auf Stellplatzanlagen innerhalb der Mischgebiete mit der Bezeichnung „MI2“ und „MI3“ sind pro zwölf angefangenen Kfz- Stellplätzen ein Laubbaum der Pflanzenauswahlliste 3 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,00 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen.

Die Böschung zwischen der Fahrbahn der L 136 und dem Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI2“ ist mit Einzelbäumen gemäß der Pflanzenauswahlliste 3 zu bepflanzen. Der Abstand der Bäume darf 10,00 m nicht überschreiten.

Pflanzenauswahlliste 3: Einzelbäume

| Einzelbäume , Hochstamm, 3 x verpflanz, 16-18 cm Stammumfang | |
|--|----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata/ platyphyllos | Winter-/ Sommerlinde |

8. Zuordnung der weiteren Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 (1a) BauGB)

Das gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag verbleibende Defizit von 88.944 ökologischen Wertpunkten wird durch den Ankauf von Ökopunkten aus der „Ökokontofläche Lölsberg 2“ von Herrn M. Becher in Overath- Lölsberg ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes (Gemarkung Heiliger, Flur 12, Flurstücke 32, 41, 146 und 294) und wird dem Mischgebiet, das nicht nach § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten ist, als Sammelausgleich zugeordnet.

B. Kennzeichnung

Der gesamte Plangeltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vorbelasteter Bereich im Sinne des Verkehrslärms gekennzeichnet.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m.. § 86 BauO NW)

Im Teilgebiet „MI3“ sind auf der Nord- und Ostseite die Fassaden als Lochfassaden auszuführen. Die Summe der Öffnungen in der jeweiligen Fassade (Nord- und Ostseite) muss mindestens 25 % der Fassadenfläche betragen.

D. Hinweise

8.1 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 Eichtal, 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 Holzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

8.2 Kampfmittel

Die Fläche liegt in einem Kampfgebiet. Zusätzlich liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben) vor. Es wird empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen sowie der zu überbauenden Fläche vorzunehmen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzlich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ zu entnehmen.

8.3 Schutzmaßnahmen Wasser (Quellbereiche des Katzbaches) im Bereich der Mischgebiete „MI2“ und „MI3“, der privaten Grünflächen und der Flächen für die Landwirtschaft

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden 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. Beeinträchtigungen der Quellbereiche des Katzbaches sind auszuschließen.

8.4 Pflegemaßnahmen im Bereich der Mischgebiete „MI2“ und „MI3“ sowie der privaten Grünflächen

Für die Gehölze sind für mindestens 3 Jahre Anwuchs- und Bestandspflegemaßnahmen gem. DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellungspflege durchzuführen. Dazu gehören insbesondere der Ersatz abgestorbener Pflanzen, das Kleinhalten von Wildkrautbewuchs (Verbot chemischer Mittel), ein differenzierter Pflegeschnitt (nicht im Sinne eines radikalen Rückschnittes), eine Überprüfung der Verankerung und ein ausreichendes Wässern. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Es ist ein Schutz vor Wildverbiss sicherzustellen.

Die Bäume entlang der verkehrlichen Anlagen sind durch einen Erziehungsschnitt (Kronenbildung, Aufastung zur Erhaltung des Straßenraumprofils) als straßengeeignete Bäume zu entwickeln.

Sämtliche Anpflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Gegebenenfalls sind Nachbesserungen durchzuführen, um Pflanzenausfälle art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Das Sickerbecken und die Böschungen der Maßnahme M3 sind 2x/Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

8.5 Zeitliche Umsetzung im Bereich der Mischgebiete „MI2“ und „MI3“, der privaten Grünflächen und der Flächen für die Landwirtschaft

Die Maßnahmen zum Schutz der Gehölze, des Bodens und des Wassers sind bereits vor und während der Erschließungs- und Hochbauarbeiten vorzunehmen. Die Maßnahmen, die in den Kapiteln 7.1 bis 7.4 festgesetzt sind, sind zur nächsten Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

8.6 Regenerative Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 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.

8.7 Mögliche, bergbauliche Tätigkeit

Auf Grundlage von Angaben des Eigentümers der innerhalb des Plangebietes verliehenen Bergwerksfelder kann nicht mit völliger Gewissheit ausgeschlossen werden, dass bergbauliche Tätigkeiten innerhalb des Plangebietes stattgefunden haben.

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

8.8 Einsicht in technische Regelwerke

Die benannten, technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Overath, Bauamt eingesehen werden.

E. Empfehlungen

Begrünung von Dächern und Fassaden im Bereich des Mischgebietes „MI2“ und „MI3“

Flachdächer und flach geneigte Dachflächen sollten extensiv begrünt werden. Als Mindeststandard sollte die herzustellende Vegetation als artenreiche Sedum-/ Gras- und Kräutergesellschaft flächendeckend ausgebildet und dauerhaft unterhalten werden.

Gebäude sollten möglichst großflächig berankt werden, wobei folgende Arten empfohlen werden:

| | |
|-----------------------------|------------------|
| <i>Aristolochia durior</i> | Pfeifenwinde |
| <i>Clematis</i> in Arten | Waldrebe |
| <i>Hedera Helix</i> | Efeu |
| <i>Hydrangea petiolaris</i> | Kletterhortensie |
| <i>Lonicera</i> in Arten | Heckenkirsche |
| <i>Parthenocissus</i> Arten | Wilder Wein |
| <i>Polygonum aubertii</i> | Knöterich |
| <i>Wisteria sinensis</i> | Blauregen |