



STADT OVERATH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 139

Overath-Steinenbrück, Feuerwehr Zum Holzplatz

Stand: 27.07.2015

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**seelbacher weg 86
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de

HKR

Müller Hellmann
Landschaftsarchitekten

UMWELT • STADT • LAND

**rehwinkel 15
51580 reichshof**

tel. 02297 / 9008-20
fax 02297 / 9008-29
mail: info@h-k-reichshof.de
www.hkr-landschaftsarchitekten.de

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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,
- 4.) die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder fortgeschwemmt werden können und
- 5.) das Erhöhen oder vertiefen der Erdoberfläche. Abweichungen hiervon sind nur mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde zulässig.“

2. 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.

3. 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.

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

4.1 Begrünungsmaßnahme 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*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Pflanzgröße:

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

Pflanzabstand:

Sträucher: 1,50 x 1,50 m, Dreiecksverband

Pflege:

Anwuchskontrolle, 3 Pflegegänge im ersten Jahr

5. 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 Bauphase 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, Zuordnungsfestsetzung

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 Ökokontofläche M. Becher, gem. Vertrag zwischen Michael Becher und der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Overath SEGO, in Overath-Lölsberg zugeordnet.

HINWEISE

1. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, 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 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: 02761-9375-20) 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).

4. Altlasten

Das Plangebiet ist als altlastenverdächtige 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 Bebauungsplanes 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.).