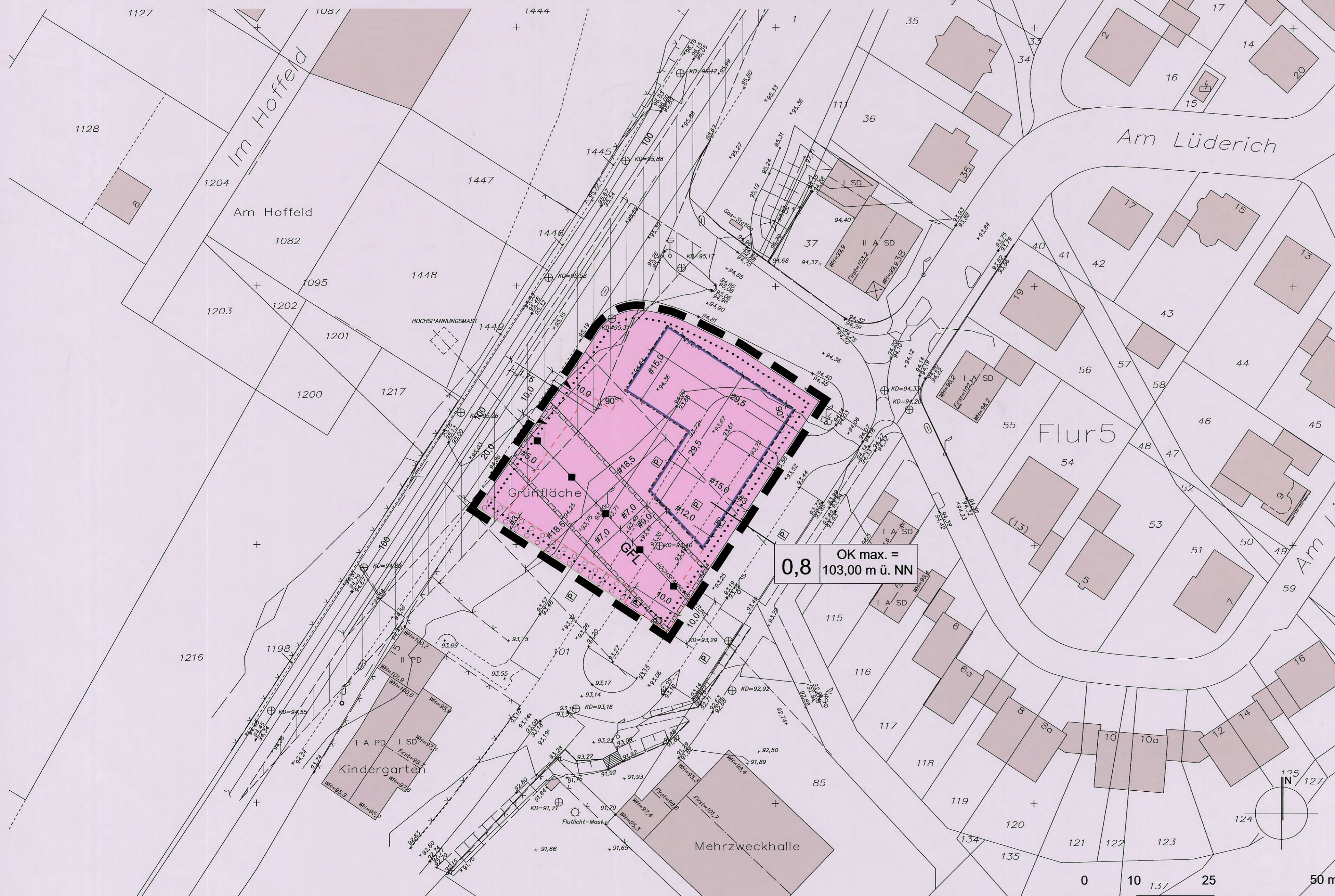


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 Overath - Untereschbach, Neue Polizeiwache Overath/Rösrath



Zeichenerklärung

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - OK max. 103,00 m ü. NN Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über NN als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: "Polizei" Begünstigte: Land Nordrhein-Westfalen
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Sichtdreieck
- Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Versorgungsleitung 110 KV oberirdisch einschließlich beidseitiger Schutzzonen
 - GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Begünstigte: RWE GmbH

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 24.09.2007 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 24.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Overath, den 11.05.2007
A. Heed
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Dieser Plan ist gem. §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt Overath am 11.05.2007 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 11.05.2007
A. Heed
Bürgermeister

Offenlage

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB vom 12.02.2007 bis zum 12.03.2007 offengelegen.

Overath, den 11.05.2007
A. Heed
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 126 ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 16.05.2007 in Kraft getreten.

Overath, den 16.05.2007
A. Heed
Bürgermeister

Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen der Behörden sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.02.2007 im Zeitraum vom 12.02.2007 bis 12.03.2007 eingeholt worden.

Overath, den 11.05.2007
A. Heed
Bürgermeister

Geometrische Eindeutigkeit

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

Overath, den

Planverfasser

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Paul G. Jansen GmbH
Bachemer Straße 115, 50931 Köln
Postfach 410507, 50965 Köln
Postfach 410507, 50965 Köln
Fax 0221 9407210, Fax 0221 9407210
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, den

Planverfasser

Rechtsgrundlagen

§ 1, 2, 3, 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), in der Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), § 86 Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/SGV. NW S. 2023) mit den jeweils dazu erlassenen Änderungen



1 Textliche Festsetzungen

- 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.
- 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. breittufige Pflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.
- Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - 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.

- Rhamnus frangula Faulbaum
 - Rosa canina Hunde-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 Grundstückerschließung 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 Zuananlagen 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
 - Parthenocissus 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, pro angefangene 250 qm ein großkroniger Laubbäum 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. m. B.:
 - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 - Fraxinus excelsior Esche
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Pyrus communis Wild-Birne

- 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 Versorgungsträger 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 Versorgungsträger 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 Computermotoren 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 Sültal. 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 Lichtmissionen
Der gemeinsame Runderlass „Lichtmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Umweltministeriums sowie des Städtebauministeriums vom 13. September 2000 (SMBI. NRW 712a) ist zu beachten.
- 3.4 Teilaufhebung dieses Bebauungsplans Nr. 872
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der in seinem Geltungsbereich bisher geltende Teil des Bebauungsplans Nr. 872 „Overath-Untereschbach Süd-Ost“ aufgehoben.

Stadt Overath

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

Satzung

Gemarkung Eschbach, Flur 5, Flurstück 101

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Paul G. Jansen GmbH
Bachemer Straße 115, 50931 Köln
Postfach 410507, 50965 Köln
Fax 0221 9407210, Fax 0221 9407218
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de