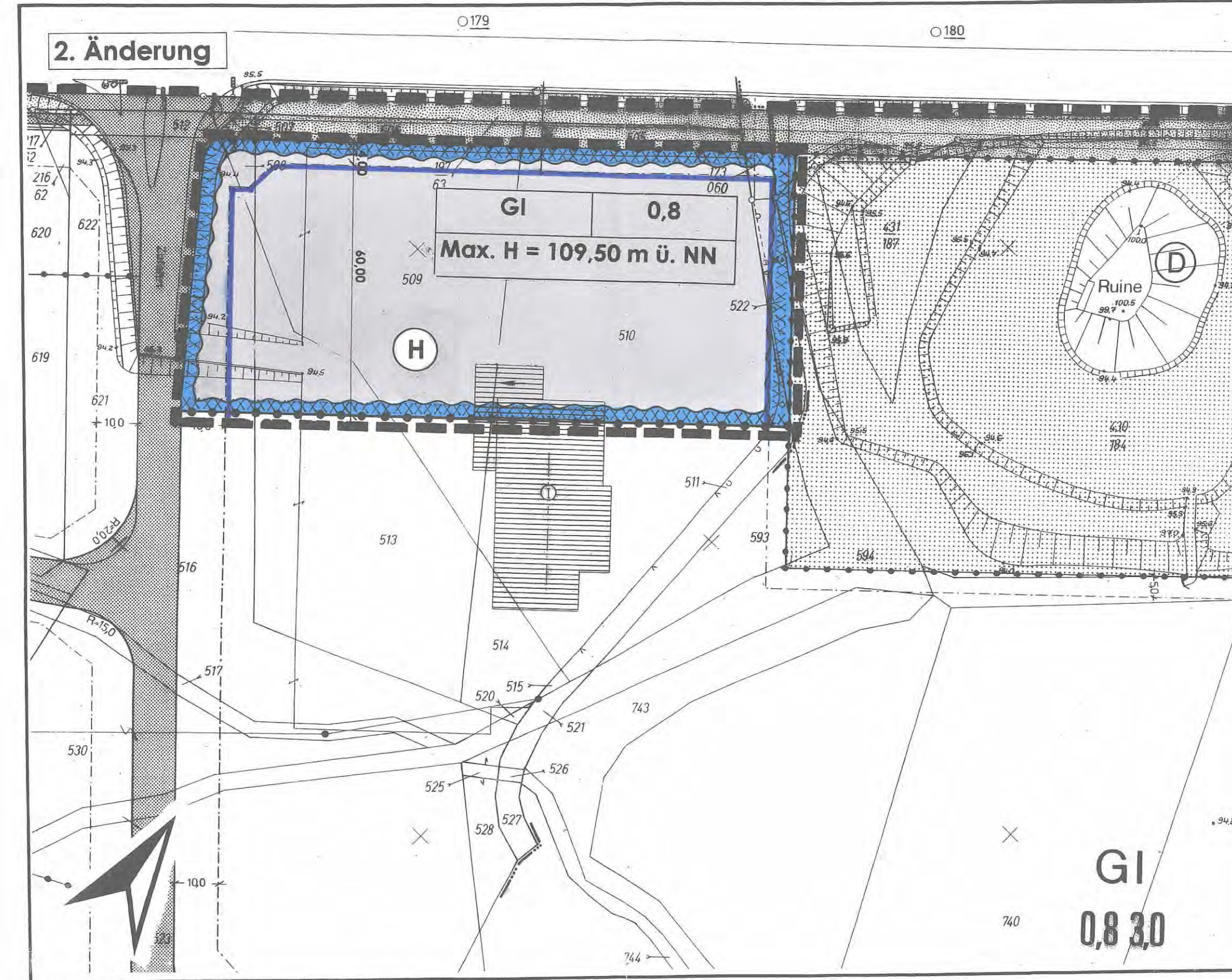
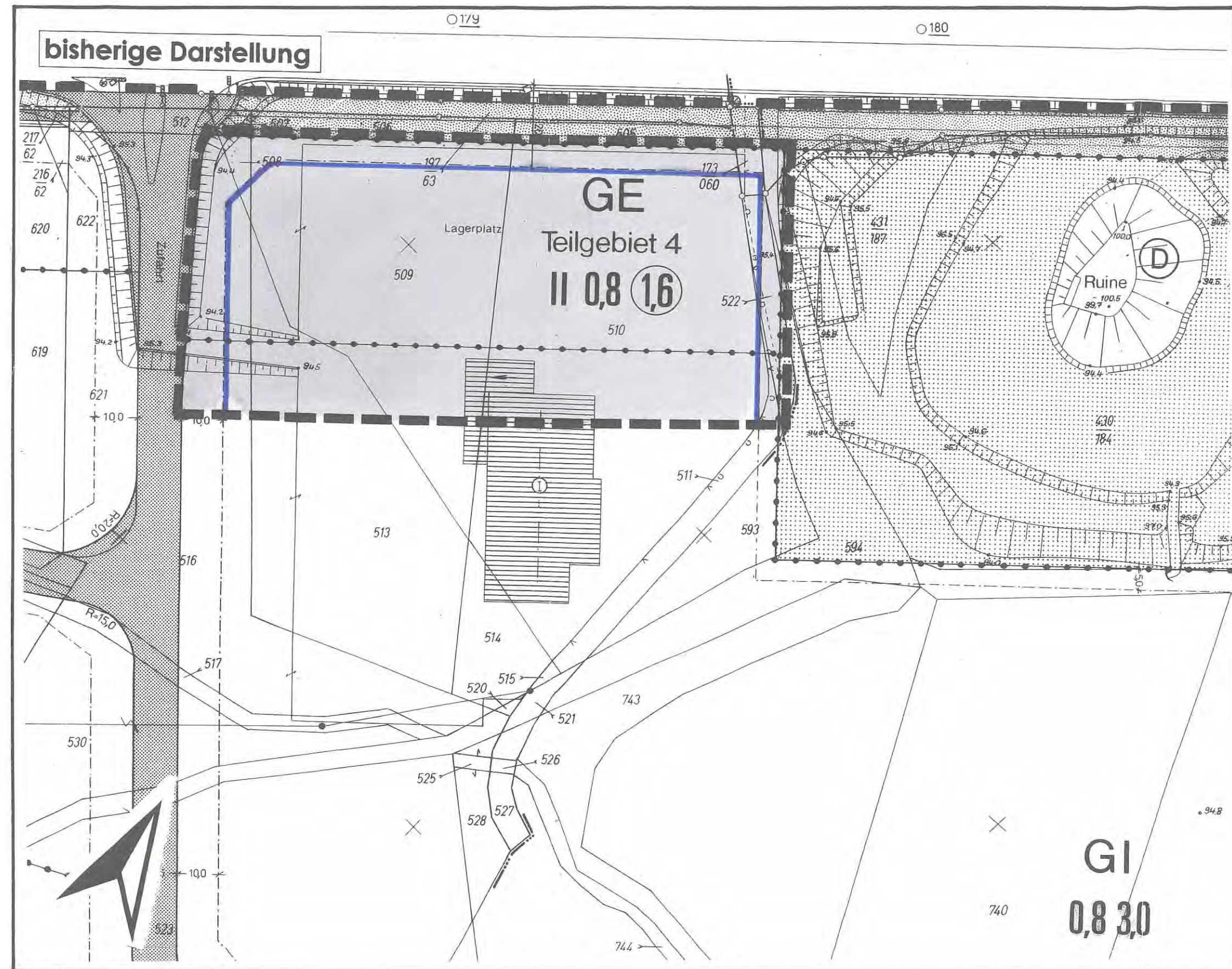


# STADT OVERATH

## Bebauungsplan Nr. 36 – Overath, Gewerbegebiet Hammermühle –

## 2. Änderung



**Zeichnerische Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - GI Industriegebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - Max. H. maximale Höhe baulicher Anlagen in m über NN
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
  - Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Zweckbestimmung:
    - H hochwassergefährdeter Bereich
- Kennzeichnungen** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
  - Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich ist
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellungen**
  - 4,00 Vermaßung in Metern
  - z.B. 94,4 Höhenpunkt in m über NN

### Textliche Festsetzungen

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 9 BauNVO als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten GI Anlagen der Abstandsclassen I bis IV der Abstandsliste vom 02.04.1998 (Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW S. 5-8804.25.1 (V Nr. 1/98)) sowie im Emissionsverhalten gleichartige Betriebe nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die mit \* gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsclassen IV.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Tankstellen nicht zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind Mobilfunkanlagen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die unter § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Oberkante Traufe/Afrika/Brüstung der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Bebauungsplan festgeschriebene Höhe von 109,5 m über NN nicht überschreiten. Als Oberkante Traufe/Afrika/Brüstung gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Ausnahmen von der Höhenbeschränkung gelten nur für Schornsteine sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken. Die Ausnahmeregelung gilt ebenfalls für Krananlagen (auch innerhalb von Gebäuden).

- Vorschriften über die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Unbebaute Flächen zwischen der Straße Hammermühle und der B 55 (Kölner Stra-

ße) und neu entstehenden Baukörpern sind mit Laubbäumen gärtnerisch zu gestalten. Eine Ausnahme davon bildet der Kreuzungsbereich.

#### B. KENNZEICHNUNGEN

**Kennzeichnungen von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind** (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet gelten stark schwankende Grundwasserflurabstände von meist > 0,80 m. Daher können ggf. zeitlich befristete Grundwasserabsenkungen für die Bauzeit erforderlich sein. Falls der Bau eines Kellers beabsichtigt ist, wird empfohlen, zur Feststellung der vorherrschenden Grundwasserhältnisse eine bodentypologische und/oder hydrogeologische Untersuchung durchzuführen. Spezielle bauliche Maßnahmen wie eine „weiße Wanne“ können u.U. erforderlich sein.

#### C. HINWEISE

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich laut Ordnungsbehördlicher Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Agger innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs. Diese Bereiche sind bei einem 100jährigen Ereignis hochwassergefährdet.
- Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbündendienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/147 38 60, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.
- Beim Auftreten archaischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 ist frühzeitig – mindestens vier Wochen vorher – vom Beginn der Erdarbeiten zu informieren.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans herrschen laut Aussage der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises stark schwankende Grundwasserflurabstände vor. Daher sind ggf. zeitlich befristete Grundwasserabsenkungen für die Bauzeit erforderlich.
- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dürfen keine Stoffe gelagert werden, die sich bei einem eventuellen Hochwasser nachteilig auf das Gewässer auswirken könnten.

### Verfahrensvermerke

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 26.11.2003 gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 11.12.2003 örtlich bekannt gemacht.

Overath, den 16.03.05

*A. Hech*  
Bürgermeister

#### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 22.04.2004 örtlich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 22.04.2004 bis 28.05.2004 stattgefunden.

Overath, den 16.03.05

*A. Hech*  
Bürgermeister

#### BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.04.2004 in der Zeit vom 15.04.2004 bis zum 28.05.2004.

Overath, den 16.03.05

*A. Hech*  
Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dieser Bebauungsplanänderung nebst Begründung ist am 25.11.04... örtlich bekannt gemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 03.12.2004... bis einschließlich 04.02.2005... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.12.2004... benachrichtigt.

Overath, den 16.03.05

*A. Hech*  
Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Overath hat am 16.03.05... die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Overath, den 16.03.05

*A. Hech*  
Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

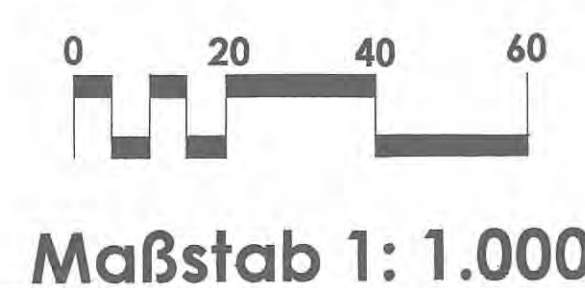
Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans als Satzung ist am... öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

Overath, den

*A. Hech*  
Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZ 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96)



Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs:



Planungsamt Overath  
Overath, den

### Stadt Overath Bebauungsplan Nr. 36 – Overath, Gewerbegebiet Hammermühle – 2. Änderung

