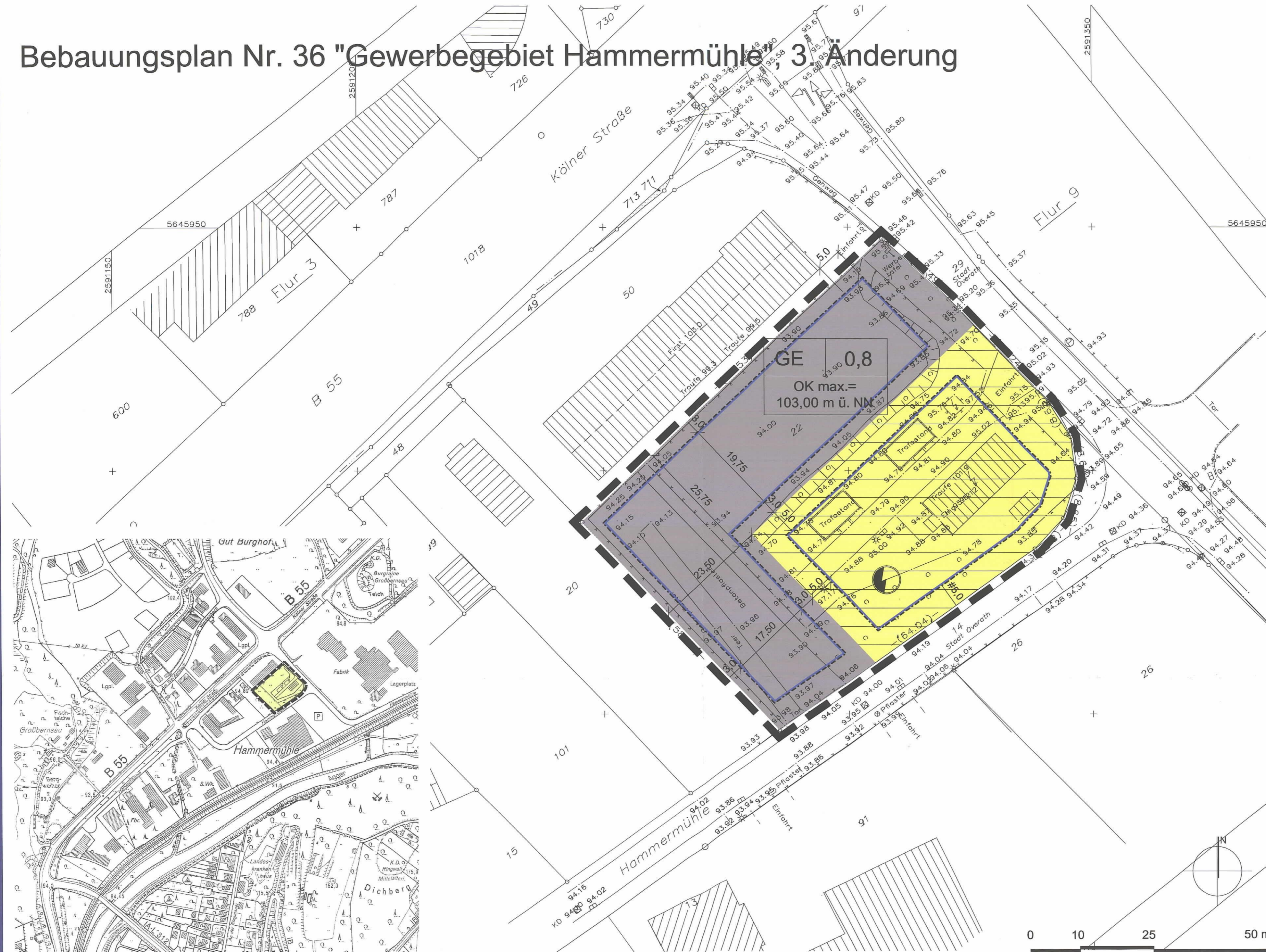


# Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbegebiet Hammermühle" 3. Änderung



- Zeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
    - GE Gewerbegebiet
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - 0,8 Grundflächenzahl
    - OK Oberkante
    - OK max. = 103,00 m ü. NN Höhe baulicher Anlagen in m über NN
  - Bauweise, Bauflächen, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Baugrenze
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
    - Flächen für Versorgungsanlagen
    - Zweckbestimmung: Elektrizität
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Verfahrensdaten**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Bau- und Planungsausschuss hat am 24.01.2006 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Overath, den .....  
Bürgermeister ..... Ratsmitglied ..... Bürgermeister .....

**Offenlage**  
Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... offengelegen.

Overath, den .....  
Bürgermeister ..... Bürgermeister .....

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

Overath, den .....  
Bürgermeister .....

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

Overath, den .....  
Bürgermeister .....

**Bekanntmachung**  
Diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom ..... in Kraft getreten.

Overath, den .....  
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  
Fon 0221.9407210, Fax 0221.9407218  
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 23.01.1991 (BGBl. I S.132), § 86 Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW (GINW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/SGV. NW S. 2023) mit den jeweils dazu erlassenen Änderungen

**Stadt Overath**

Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbegebiet Hammermühle", 3. Änderung

Satzung

Gemarkung Balken, Flur 9

Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Paul G. Jansen GmbH  
Bachemer Straße 115, 50931 Köln  
Postfach 410507, 50965 Köln  
Fon 0221.9407210, Fax 0221.9407218  
info@stadtplanung-dr-jansen.de  
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, Februar 2007

**1 Textliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO wird das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet wie folgt in seiner Nutzung eingeschränkt:

Innhalb des Gewerbegebiets sind die in der Abstandsliste zum Abstandsplan des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können im Gewerbegebiet die ausgesprochenen Betriebsarten der Abstandsklasse V die mit einem (\*) gekennzeichnet sind oder vergleichbare Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schallmindernde Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Beeinträchtigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten verhindert werden.

Innhalb des Gewerbegebiets sind außerdem folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.

Abweichend von der vorstehenden Regelung sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handels- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen.

Folgende der gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten

Für die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass bei Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sicher gestellt wird, dass in den Schlafräumen der Innenpegel von nachts 35 dB (A) eingehalten wird.

Durch entsprechende bauliche Maßnahmen muss ebenfalls sicher gestellt werden, dass kurzfristige Geräuschspitzen den genannten Wert nicht mehr als 20 dB (A) übersteigen. Als Nachweis gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
**1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (Oberkante)**  
Innhalb des Gewerbegebiets 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.

**1.2.2 Ausnahmen von der Höhenfestsetzung**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude dürfen von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. ausnahmsweise überschritten werden. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

**1.3 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**1.3.1 Pkw-Stellplätze**  
Auf Stellplatzanlagen ist pro fünf angefangene Stellplätze ein standortgerechter, einheimischer Laubbau aus folgender Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Baum, 1. Ord., 3 x v, SU 16-18 cm):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avicolaris	

Die Baumscheiben sind mit einer offenen Fläche von mindestens 4 qm vorzusehen und dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen. Pflanzenausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

**1.3.2 Randbegrenzung**  
Entlang der Grundstücks- und öffentlichen Straßen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a im Abstand von jeweils 15 m zueinander und mit einem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von jeweils mindestens 1,20 m standortgerechte, einheimische Laubbäume (Baum, 1. Ord., 3 x v, SU 16-18 cm) aus folgender Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Silberleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Innhalb dieser Bepflanzung sind insgesamt drei Grundstücks- und auszuführen bis zu einer maximalen Breite von jeweils 10,0 m zulässig.

Vorhandene Laubbäume sind in die Anpflanzung zu integrieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Wenn Zuananlagen eingesetzt werden sind diese zu begründen, wobei aus folgender Pflanzenauswahlliste zu wählen ist (Kletterpflanze 2 x v., mit Topfbalke):

Clematis in Arten	Waldrebe
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Lonicera in Arten	Heckenkirsche

**2 Hinweise**  
**2.1 Aggerhochwasser**  
Das Plangebiet liegt im Überflutungsbereich der Agger, der bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis hochwassergefährdet ist.

**2.2 Baugrund und Boden**  
Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Lage des Plangebiets im Grundwasserbeeinflussten Agger zu berücksichtigen. Im oberflächennahen Untergund können setzungsempfindliche Schufte und Torfe vorkommen, die ggf. besondere Maßnahmen bei der Gründung verlangen. Aus hydrologisch-geologischer Sicht sind Baugrunduntersuchungen angeraten. Schadensfahrlagen in Boden und Grundwasser sind zu vermeiden.

**2.3 Bodendenkmäler**  
Bei Auftreten archäologischer Bodendenkmäler oder Befunde ist gemäß § 15 DSuHG die Stadt Overath vor Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 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, Bodenflutungen durch Holzsetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

**2.4 Erdbeben**  
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006<sup>1</sup>. Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149, wie ggf. erforderliche bautechnische Maßnahmen, sind zu berücksichtigen.

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

**3 Empfehlungen**

**3.1 Nicht überbaute unbefestigte Grundstücksflächen**  
Sowohl Teile der Baugrundstücke gewerblich nicht genutzt werden und keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, sollten extensive Wiesen angelegt und unterhalten werden. Vorzugsweise sollte die Aussaat von RSM 7A, Landschaftsrasen (mit Klüßern) erfolgen. Alternativ empfiehlt sich eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen. Hierbei ist einheimischen Laub- und Blüthengehölzen der Vorzug vor laubabwerfenden, fremdländischen oder nadeltragenden Gehölzen der Vorzug zu geben.

**3.2 Begrünung von Dächern und Fassaden**  
Gebäude sollen möglichst großflächig berankt werden, wobei folgende Gehölzarten empfohlen werden:

Campylid radicans	Rote Klettertrompete
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera heckeri	Heckenkirsche
Parthenocissus s. Vitis	Wilder Wein
Parthenocissus vitacea	Wilder Wein
Vitis silvestris	Glycidie

Müllcontainer, Müllboxen und sonstige Abfallbehälter sollten so aufgestellt werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind und begrünt werden.

<sup>1</sup> Herausgeber: Meldedienst für Baun und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Köln/Dezember 1999/ www.gd.nrw.de