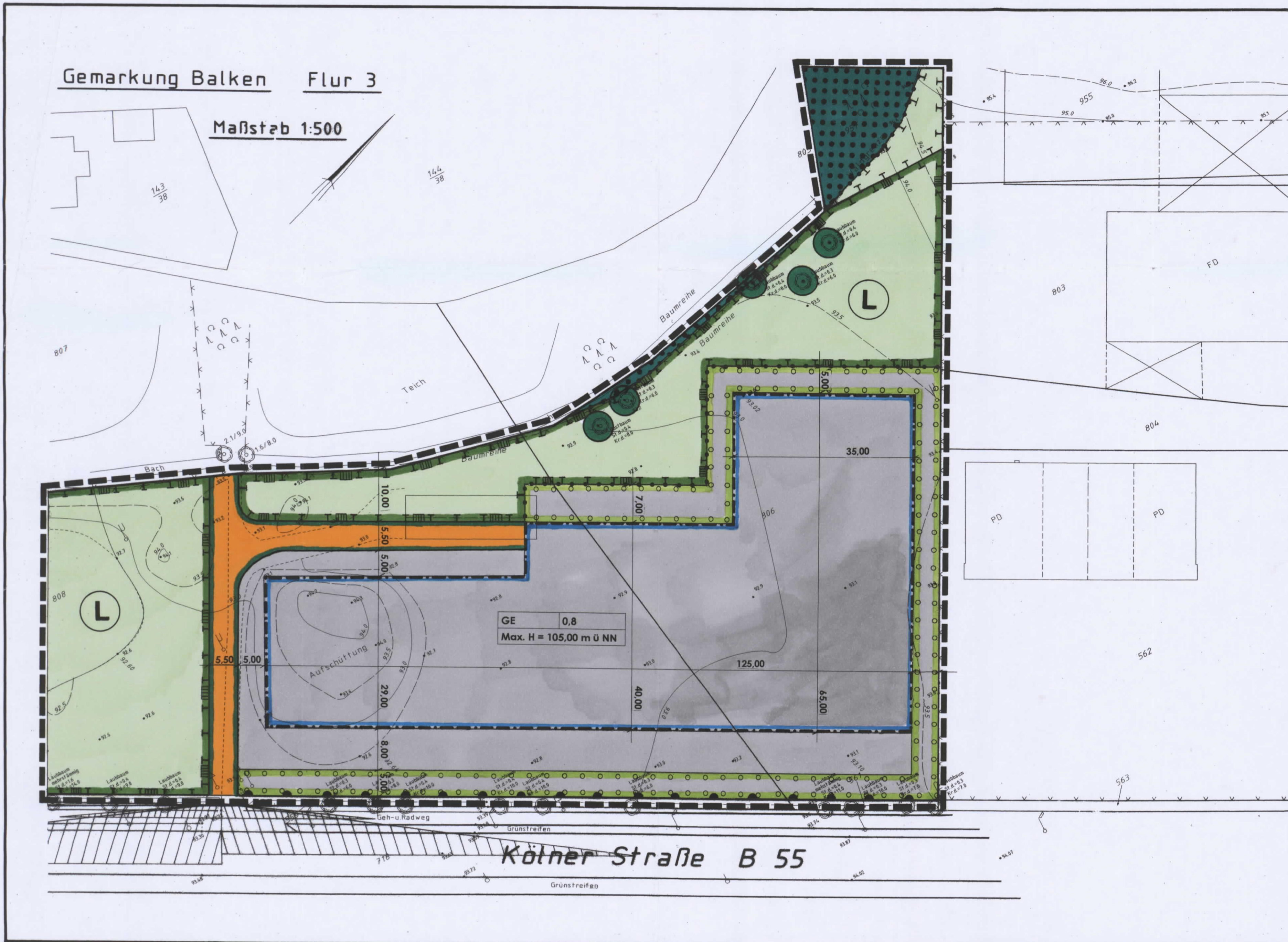


STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 91 – Overath, Diepenbroich –

1. Änderung



Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

- Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Tanzbetriebe
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren, Tabakwaren
 - Wash- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel, Kosmetika
 - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse
 - Textilien, Bekleidung, Wäsche, Pelzwaren, Stoffe, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten
 - Sportbekleidung und Sportartikel
 - Schuhe, Orthopädie
 - Lederbekleidung und sonstige Lederwaren
 - Blumen, Tiere, Zoofutik, Tierpflegeartikel, Tierernährung
 - Musikalienhandel, Tonträger, Photogeräte, Videogeräte, Fotoapparate u.ä.
 - Elektronik, Unterhaltungselektronik
 - Computer und Zubehör
 - Feldmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikinstrumente
 - Hausart, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Holz- und Stahlwaren, Beleuchtungskörper
 - Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Getriebeartikel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt
 - Papier, Papierenwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Büroorganisationsmittel
 - Spielwaren und Spielzeugartikel, Kinderwagen
 - Moped, Mofa, Fahrrad und Zubehör
 - Nähmaschinen und Zubehör
 - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
 - Waffen und Jagdbedarf
 - Gebrauchsgüter dieser Liste
- Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.
- Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn der Betrieb auf Grund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist oder der Verkauf über Kioske erfolgt, soweit er der Versorgung der im Gewerbegebiet Anwohnenden dient.

Einige Ergänzungen des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

1.2 Ausschluss von Vergnügungsgeländen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung für Vergnügungsgelände in dem Gewerbegebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Oberkante Traufe/Ahke/Büstung der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe über NN nicht überschreiten. Als Oberkante Traufe/Ahke/Büstung gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Oberkante des Firsts von geneigten Dächern der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die in dem Plan festgesetzte Höhe über NN nicht überschreiten. Unter der Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschnecken zu verstehen. Maßgebend ist das gedeckelte Dach.

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

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 7 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entlang der B 55 sind zum Schutz vor Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Dabei sind Wohnungen mit Aufenthaltsräumen ausschließlich auf der dem Verkehr zugewandten Seite (B 55) unzulässig, sofern an dem entsprechenden Gebäudeseitenbereich die Immissionswerte nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärm-Schutzverordnung) überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantrag zu erbringen.

4. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

4.1 Zuordnung der Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Fläche Gemarkung Vilkarth, Flur 10, Flurstück 124/1 teilweise und Flurstück 1315 teilweise, auf der Planmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB durchgeführt werden sollen, wird durch die Planänderung als gewerbliche Baulfläche festgesetzten Fläche für externe Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

4.2 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Anpflanzungen und Eingriffe durch die Entwicklung einer mehrjährigen freiwachsenden standorttypischen Baumhecke vorzunehmen. Für den Aufbau der Gehölzstruktur ist pro 1,5 – 2 m² Fläche eine der nachfolgenden Pflanzen zu setzen:

- Bäume**
- | | | |
|--|-----------------------|-------------------|
| Planzensqualität: H, oder Stammfuß 3x3, Stammumfang 12 – 14 cm | Schwarz-Eiche | Gewöhnliche Hasel |
| Alnus glutinosa | Gewöhnliche Hornbuche | Gewöhnliche Esche |
| Castanea sativa | | |
| Fraxinus excelsior | | |

- Strücher**
- | | |
|---|--------------------------|
| Planzensqualität: mind. 2 bis 3x3, 80 – 100 cm bei 125 – 150 cm | Gewöhnliche Hasel |
| | Gewöhnliche Hornbuche |
| | Gewöhnliche Pfaffenhecke |

In den ersten drei Jahren nach der Pflanzung ist der Bereich zwischen den Gehölzen 3 – 4 Mal auszumähen. Im fünften Jahr ist der Pflanzenbestand durch Lüftung zu lichten.

Innerhalb dieser Fläche sind notwendige Grundstückszufahrten von maximal 6 m Breite generell zulässig.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene Ablagerungen von Abfall sind zu entfernen; es gelten darüber hinaus die Bestimmungen des Landschaftsplans Nr. 8 „Agger- und Naabachtal“ des Rheinisch-Bergischen Kreises (rechtskräftig seit Juni 1989).

4.3 Begrünung von Plattenstaplern

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist bei der Errichtung von Plattenstaplern die angelegene 8 Stelplatzstellen mindestens ein bodenständiger und standortgerechter Laubbauart der nachfolgend aufgeführten Arten als Hochstamm, dreimal verschult und mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm (gemessen in 1 m Höhe über Boden), anzupflanzen und zu erhalten.

- | | |
|----------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus avellana | Baumhasel |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Robinia pseudoacacia | Robinie |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Die erforderlichen Baumstämme müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Hinweise

- Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenbildungsgängen sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/147 38 60, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.
- Der Rheinisch-Bergische Kreis, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bereich von Grundwasseranreicherung in Fließgewässern liegt, was zu stauenden und grundnassen Böden führt. Es muss daher gegebenenfalls mit zusätzlichen Vorkehrungen bei der Bauausführung (Keller) gerechnet werden.

Nachrichtliche Übernahme

Die Landschaftsschutzgebiete sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GE** Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,8** Grundflächenzahl
 - Max. H.** maximale Höhe baulicher Anlagen in m über NN
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - Baugrenze**
- Verkehrsmittel** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Strassenverkehrsfläche
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Zweckbestimmung: Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an öffentliche Verkehrsflächen: Bereich ohne 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. 20 und 25 a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung von Bäumen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- 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 Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzonenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert am 25.09.2001 (GV. NRW. S. 708)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439) und am 25.09.2001 (GV. NRW. S. 708)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV NW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245)

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs:

Planungsamt Overath
Overath, den 12.11.2003

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Bau- und Planungsausschuss hat am 29.10.2002 gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 28.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 12.11.2003

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dieser Bebauungsplanänderung ist am 12.11.2003... 26.01.2004... Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.07.2003... benachrichtigt.

Overath, den 12.11.2003

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 05.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 05.06.2003 bis zum 30.06.2003 stattgefunden.

Overath, den 12.11.2003

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Overath hat am 12.11.2003... die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Overath, den 12.11.2003

INKRAFTTRETEN
Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung ist am 11.03.2004... öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

Overath, den 12.11.2003

Overath, den 11.03.2004

