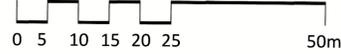


Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 106 "Entwicklung Steinhauser Auel"

M.: 1:500 i.O.



Festsetzungen nach BauGB und BauNVO																			
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)																			
	Urbane Gebiete (§ 6 a BauNVO)																		
	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel"																		
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)																			
	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß																		
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)																		
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß																		
OK max.	Höhe baulicher Anlagen (Oberkante OK) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß																		
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)																			
O	Offene Bauweise																		
a	Abweichende Bauweise																		
	Baugrenze																		
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)																			
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich																		
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung																		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung																		
	Zweckbestimmung: Parkflächen, privat																		
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (hin zur "Kölner Straße")																		
5. Sonstige Planzeichen und Darstellungen																			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne (§ 9 Abs. 7 BauGB)																		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Art der baulichen Nutzung</th> <th>Maximale Anzahl der Vollgeschosse</th> <th rowspan="2">Nutzungsschablone</th> </tr> <tr> <th>Bauweise</th> <th>GRZ</th> <th>GFZ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SO</td> <td>1,8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>0,8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>2,4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MU</td> <td>0,8</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Art der baulichen Nutzung	Maximale Anzahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone	Bauweise	GRZ	GFZ	SO	1,8		II	0,8		III	2,4		MU	0,8	
Art der baulichen Nutzung	Maximale Anzahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone																	
Bauweise	GRZ		GFZ																
SO	1,8																		
II	0,8																		
III	2,4																		
MU	0,8																		
	Maßlinie																		
	Flurstücksgrenze																		
759	Flurstücksnummer																		
	Gebäudebestand																		
103,5	Höhenlinien in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN). (nachrichtliche Übernahme: © Geobasisdaten: www.tim-online.nrw.de)																		
Overather Sortimentsliste																			
Zentrenrelevante Sortimente																			
<ul style="list-style-type: none"> - Bastel- und Geschenkartikel - Bekleidung aller Art - Bücher Büromaschinen (ohne Computer) - Campingartikel - Computer, Kommunikationselektronik - Elektrokleingeräte - Elektrogroßgeräte - Foto, Video - Gardinen und Zubehör - Glas, Porzellan, Keramik - Haushaltswaren / Bestecke - Haus, Heimtextilien, Stoffe - Kunstgewerbe / Bilder und -rahmen - Kurwaren, Handarbeiten, Wolle - Leder- und Kürschnerwaren - Musikalien - Nähmaschinen - Optik und Akustik - Sanitätswaren - Schuhe und Zubehör - Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte - Tonträger Uhren/ Schmuck - Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör - Waffen, Jagdbedarf 																			
Nahversorgungsrelevante Sortimente																			
<ul style="list-style-type: none"> - Arzneimittel (Schnitt-Blumen) - Briefmarken - Drogeriewaren - Kosmetika und Parfümerieartikel - Nahrungs- und Genussmittel - Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf - Reformwaren - Zeitungen/ Zeitschriften 																			
Anlagen																			
<ul style="list-style-type: none"> - Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt. - Diesem Bebauungsplan ist eine "Artenenschutzrechtliche Prüfung" beigefügt. - Diesem Bebauungsplan ist ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" beigefügt. 																			

Textliche Festsetzungen / Hinweise / Empfehlungen	
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.1 Art der baulichen Nutzung	
1.1.1 URBANES GEBIET - MU	
In dem Urbanen Gebiet MU sind gemäß § 6 a (2) BauNVO zulässig:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Geschäfts- und Bürogebäude, 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. sonstige Gewerbebetriebe, 4. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 	
In dem Urbanen Gebiet MU sind gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO unzulässig:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnungen, außer für Betriebsleiter (Ausnahme). 2. Alle Arten von Vergnügungstätten, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen, Diskotheken und Tanzlokale sowie alle Arten von Betrieben und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung dienen wie Nachtlokale, Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe etc., Multiplex-Kinos und Festhallen. 3. Tankstellen. 	
Ausnahme: zulässig sind Läden mit ausschließlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten der "Overather Sortimentsliste" bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m².	
1.1.2 SONDERGEBIETE - SO - Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“	
In dem sonstigen Sondergebiet SO, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ darf die Verkaufsfläche insgesamt maximal 1.375 m² betragen.	
Zulässig sind Lebensmittel-Discounters einschließlich Randsortiment für Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Körperpflege, nichtelektronische Haushaltswaren und Aktionsartikel mit Lagerflächen und Personalräumen. Zulässig sind die folgenden Kernsortimente gemäß des Warenverzeichnisses der Binnenhandelsstatistik 1978:	
WB Nr.	Kernsortiment
- WB 00-13, 960:	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter)
- WB 15-18:	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika
- WB 66:	Nichtelektronische Haushaltswaren
Zentrenrelevante Sortimente der "Overather Sortimentsliste" sind nicht zulässig.	
Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche ist ein Backshop/Bistro mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m² zulässig. Die Summe der nicht zentrenrelevanten Sortimente darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.	
1.2 Baugrenzüberschreitungen (Ausnahme)	
Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangs-überschreitungen) ist bis zu 1,00 m zulässig.	
1.3 Höhe baulicher Anlagen	
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) unter Berücksichtigung der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä.	
1.4 Abweichende Bauweise	
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO können Gebäude abweichend von der offenen Bauweise auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.	
1.5 Begrünung Stellplätze	
Je 8 Stellplätze ist eine Einzelbaum zu pflanzen. Die erforderliche Pflanzfläche muss eine offene, versickerungsfähige Fläche in einer Größe von mindestens 2,00 m x 2,00 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.	
2. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (INNENRAUMPEGEL)	
Maßnahmen nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"	
Für das gesamte Plangebiet werden Innenraumpegel nach VDI 2719 [5] "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" festgesetzt. Zum Bauantragsverfahren ist ein Schallschutznachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach VDI 2719 zu führen.	
Für die Dimensionierung der Außenbauteile sind folgende maximalen Innenpegel zu berücksichtigen:	
Wohnräume tagsüber:	- Mittlungspegel Lm 40 dB(A)
Schlafräume nachts:	- Mittlungspegel Lm 35 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber:	- Einzelbüros: - Mittlungspegel Lm 40 dB(A) - Büros für mehrere Personen: - Mittlungspegel Lm 45 dB(A) - Läden: - Mittlungspegel Lm 50 dB(A)
3. HINWEISE	
3.1 Kampfmittel	
Beim Aufwinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.	
3.2 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 BBSchV 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.	
3.3 Denkmalschutz	
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.	
3.4 Fluglärm	
Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.	
3.5 Erdbebengefährdung	
Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen, Bundesland 1: 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.	
Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Overath, Gemarkung Vilkerath: O/R	
Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, I/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsstellen, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5, Stahlbauwerke und geotechnische Aspekte. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 vorzugehen. Dies gilt insbesondere z. B. für Kaufhäuser, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen, große Wohnanlagen etc.	
3.6 Lärmsschutz	
- Unter Hinweis auf § 5 (2) Nr. 6 sind im Baugenehmigungsverfahren bei der Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund von Verkehrslärm der Kölner Stadtpassiv Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen sind.	
- Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen obliegt dem Vorhabenträger. Dies gilt auch bei durch Planungen Dritter bedingten, wesentlichen Änderungen an Straßen (z. B. neue Kreuzung, neue Linksabbiegespur, neue Lichtsignalanlage). An den Träger der Straßenbaulast können diesbezüglich auch zukünftig keine Forderungen gestellt werden.	
3.7 Zeitbeschränkung der Entfernung von Vegetation	
Die zur Entfernng vorgesehenen Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln entfernt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden werden kann.	
3.8 Recyclingmaterial (Ergänzung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage)	
Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zugewungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen.	
3.9 Hochwassergefährdetes Gebiet (Ergänzung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage)	
Das Plangebiet handelt es sich um ein hochwassergefährdetes Gebiet. Im Falle einer Überflutung ist mit Schäden am Bestand und ggf. auch an künftiger Bebauung zu rechnen ist (vgl. Hochwassergefahrenkarte Agger, HQExtrem).	
4. EMPFEHLUNGEN	
4.1 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.	
Rechtsgrundlagen (in der jeweils aktuell gültigen Fassung)	
<ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726). - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). - Gemeindeförderung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 686 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490). - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436). 	

Verfahrensvermerke	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BERTHÜRTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 26.03.2023, gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplans Nr. 106 gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 26.03.2023, ortsüblich bekannt gemacht.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 26.03.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 26.03.2023 bis einschließlich 26.03.2023 durchgeführt.
Overath, den 26.03.23 	Overath, den 26.03.23
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	BEHÖRDENBETEILIGUNG
Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.03.2023 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 26.03.2023 bis 26.03.2023, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.03.2023, ortsüblich bekannt gemacht.	Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 26.03.2023, im Zeitraum vom 26.03.2023 bis 26.03.2023 eingeholt worden.
Overath, den 26.03.23 	Overath, den 26.03.23
ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.03.2023 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 26.03.2023 bis 26.03.2023, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.03.2023, ortsüblich bekannt gemacht.	Die Stellungnahmen der Behörden sind erneut gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 26.03.2023 im Zeitraum vom 26.03.2023 bis 26.03.2023 eingeholt worden.
Overath, den 26.03.23 	Overath, den 26.03.23
SATZUNGSBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG
Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Overath am 26.03.2023, als Satzung beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan Nr. 106 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 26.03.23 in Kraft getreten.
Overath, den 26.03.23 	Overath, den 26.03.23
HINWEIS ZUR EINSICHTNAHME	
Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-/VDI-Vorschriften, etc.) können während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Overath im Amt für Bauplanung und Bauordnungs, Hauptstraße 10, 51491 Overath eingesehen werden.	
Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs	
HKS	Freudenberger Straße 383 57072 Siegen Tel.: 0271-3136-210 Fax.: 0271-3136-211 Mail: h-k-siegen@t-online.de
Gerhard Kunze Dipl.-Ing. Städtebau	 gez. Dipl.-Ing. G. Kunze
STADT - UMWELT	
STADT OVERATH	
Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 106 "Entwicklung Steinhauser Auel"	
mit Änderungen nach der Offenlage ohne erneute Offenlage.	
Stand 07.11.2022	
Stand: 02.11.2021	
© Geobasisdaten: www.tim-online.nrw.de	
Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.	