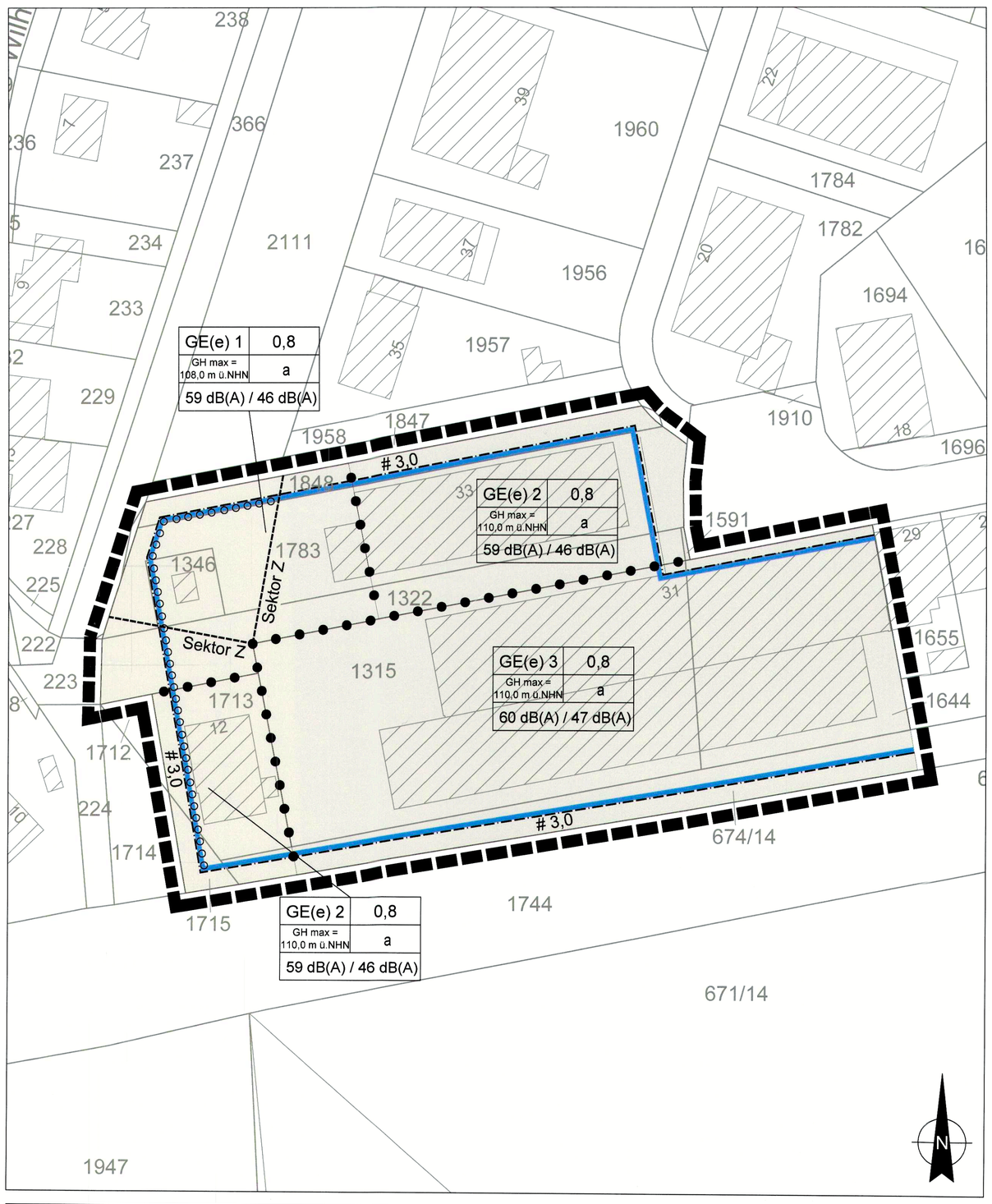


LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

GE(e) 1	Eingeschränktes Gewerbegebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. GH max = 110,0 m ü. NHN	Maximale Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhennull (NHN)

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a	Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Nr. A 3)
	Baugrenze

SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

59 dB(A)/46 dB(A)	Emissionskontingente tags/nachts
	Abgrenzung der Baugebiete nach Maß der baul. Nutzung sowie der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften
	Abgrenzung Richtungssektor (s. textliche Festsetzung Nr. A 5.2)

SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN

	Fassadenbegrünung (s. textliche Festsetzung Nr. A 6) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TOPOGRAPHISCHER BESTAND

29	Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
	Flurstücksgrenze
1315	Flurstücksnummer

Hinweis zur Planzeichnung:
Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes / der Änderung lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Angabe eines Abstandsmaßes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzungen miteinander oder mit der parallel verlaufenden Flurstücksgrenze zusammen.

VERFAHREN

Gesetzliche Grundlagen:

(BauGB) Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,
(BauNVO) Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,
(PlanzV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. IS.58),
(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,
(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Plangrundlagen / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskataster (ALK) des Rheinischen Bergischen Kreises (Stand September 2015) zugrunde.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Overath, ... Stadt Overath Der Bürgermeister In Vertretung 03. AUG. 2020
Bürgermeister Bernd Sassenhof Erster Beigeordneter

Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 19.09.2017 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Overath, Stadt Overath Der Bürgermeister In Vertretung 03. AUG. 2020
Bürgermeister Bernd Sassenhof Erster Beigeordneter — Ratsmitglied

Öffentliche Auslegung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 30.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 23.04.2018 bis 24.05.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 13.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Overath, Stadt Overath Der Bürgermeister In Vertretung 03. AUG. 2020
Bürgermeister Bernd Sassenhof Erster Beigeordneter — Ratsmitglied

Erneute öffentliche Auslegung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan und der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.10.2018 bis 06.11.2018 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 12.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Overath, Stadt Overath Der Bürgermeister In Vertretung 03. AUG. 2020
Bürgermeister Bernd Sassenhof Erster Beigeordneter — Ratsmitglied

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Overath hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 12.12.2018 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Overath, Stadt Overath Der Bürgermeister In Vertretung 03. AUG. 2020
Bürgermeister Bernd Sassenhof Erster Beigeordneter — Ratsmitglied

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 31.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Overath, Stadt Overath Der Bürgermeister In Vertretung 03. AUG. 2020
Bürgermeister Bernd Sassenhof Erster Beigeordneter

A - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen und Gewerbebetriebe, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, in den Gewerbegebieten nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher
- Land- und Gartenbaubetriebe
- Betriebe für die Tierhaltung
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

1.3 Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.2 können Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher als Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes gehören und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden (Werksverkauf). Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der als Anhang 1 aufgeführten „Overather Liste" darf 100 m² nicht überschreiten.

1.4 Innerhalb des gegliederten Gewerbegebietes sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

1.5 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die Betriebsarten der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachtlich der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 BauNVO)

2.1 Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in den Teilgebieten GE(e) 2 und GE(e) 3 ausnahmsweise von technisch bedingten und immissionsschutzrechtlich notwendigen Dachaufbauten wie Antennen, Abluftrohre, Kamine, notwendige Treppenhäuser etc. um maximal 5,0 m auf bis zu 15 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

2.2 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Teilgebiet GE(e) 1 ausnahmsweise von technisch bedingten und immissionsschutzrechtlich notwendigen Dachaufbauten wie Antennen, Abluftrohre, Kamine, notwendige Treppenhäuser etc. um maximal 5,0 m auf bis zu 10 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

2.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, wenn für jeden m² zusätzlich in Anspruch genommener Grundfläche ein m² Dachfläche extensiv begrünt und dauerhaft gepflegt wird.

3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise „a" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Die Gebäude sind mit allseitigen Grenzabständen zu errichten.

4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachüberstände, Pfeiler, Wandvorlagen, Stützwände, Putz- und Rettungsbalkone, Fluchttreppen sowie Sonnenschutzeinrichtungen dürfen gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO in den Teilgebieten GE(e) 2 und GE(e) 3 die festgesetzten Baugrenzen bis zu einem Maß von 2,0 m überschreiten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

5.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung und in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilgebiet[1]	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE(e)1	59 dB(A)	46 dB(A)
GE(e)2	59 dB(A)	46 dB(A)
GE(e)3	60 dB(A)	47 dB(A)

[1] Bezeichnung der Teilgebiete entsprechend der Bebauungsdarstellung

5.2 Für den in der Planzeichnung angegebenen Richtungssektor Z erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$:

Winkel, ausgehend vom Bezugspunkt UTM/ ETRS89 32376754, 5646935		Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ dB(A)/ m²	
Anfang	Ende	Tag	Nacht
10	280	8	9

6 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die zu den in der Planzeichnung mit o o o o gekennzeichneten Baugrenzen ausgerichteten, fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß der als Anhang 2 aufgeführten Pflanzliste zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

7 Artenschutz
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

7.1 Die Gebäude dürfen lediglich im Zeitraum zwischen dem 1. Dezember und dem 15. März abgerissen werden.

7.2 Der südlich angrenzende Bahndamm darf im Zuge der Abriss- und Neubauarbeiten nicht betreten werden. Gehölzfällungen dürfen nicht vorgenommen werden. Hier darf weder Material gelagert noch Fahrzeuge abgestellt werden. Der vorhandene Zaun ist zu erhalten.

B - HINWEISE

1 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Overath als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2 Kampfmittelfunde

Eine Garantie auf das Nicht-Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das „Merkblatt für Baugrundeingriffe" auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

3 Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen" der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006 (Hrsg.: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen). Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149, wie ggf. erforderliche bautechnische Maßnahmen, sind zu berücksichtigen.

4 Artenschutz

Jegliche Gehölzrodungen und Baumfällungen, die im Plangebiet durchzuführen ist, ist in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28.(29.) Februar durchzuführen, um die Tötung von immobilen Jungvögeln und die Zerstörung von aktuell genutzten Nestern von Gebüsch- und Baumbrütern zu vermeiden.

5 DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien

Die DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien werden im Planungsamt der Stadt Overath vorgehalten und können während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

C - ANHÄNGE

Anhang 1: „Overather Liste"

Zentrenrelevante Sortimente
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
Kurzwaren, 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
Arzneimittel
(Schnitt-) Blumen
Briefmarken
Drogeriewaren
Kosmetika und Parfümerieartikel
Nahrungs- und Genussmittel
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
Reformwaren
Zeitungen/ Zeitschriften

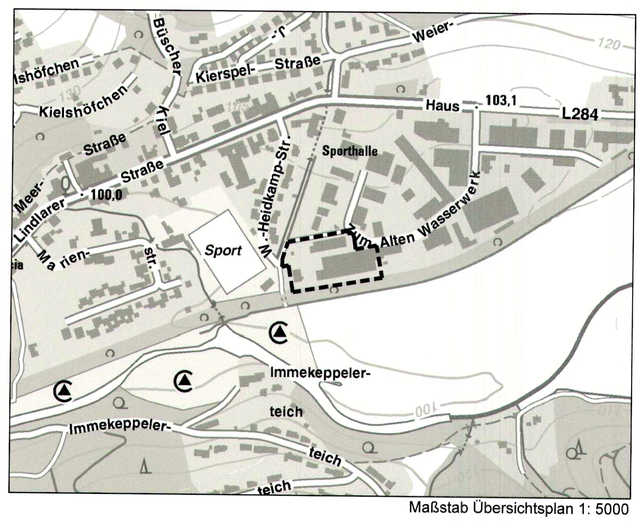
Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bauelemente, Baustoffe
Beleuchtungskörper, Lampen
Beschläge, Eisenwaren
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Erde, Torf
Fahrräder und Zubehör
Farben, Lacke
Fliesen
Gartenhäuser, -geräte
Herde, Öfen
Holz
Installationsmaterial
Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Möbel (inkl. Büromöbel)
Pflanzen und -gefäße
Rollläden und Markisen
Werkzeuge
Zooartikel

Anhang 2: Pflanzliste

Kletterpflanze; 2x verpflanzt, m. B.

Clematis in Arten	Waldrebe
Hedera Helix	Efeu
Lonicera in Arten	Heckenkirsche
Parthenocisus in Arten	Wilder Wein

Stadt Overath



Maßstab Übersichtsplan 1: 5000

Bebauungsplan Nr. 81
3. Änderung

Satzung

Maßstab 1 : 500
Stand November 2018

H+B Stadtplanung
Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9
50668 Köln
Tel. 0221 952 686 33 . Fax 0221 899 941 32
post@hb-stadtplanung.de