

# STADT OVERATH

## Bebauungsplan Nr. 81 in Overath-Immekeppel, 4. Änderung

### 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 m<sup>2</sup> 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 (MBI. 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 m<sup>2</sup> zusätzlich in Anspruch genommener Grundfläche ein m<sup>2</sup> 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 dürfen an Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

### **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 Sonnenschutzrichtungen 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<sub>EK</sub> 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 <sup>1</sup>	L <sub>EK,tags</sub>	L <sub>EK,nachts</sub>
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)

<sup>1)</sup> Bezeichnung der Teilgebiete entsprechend der Bebauungsdarstellung

- 5.2 Für den in der Planzeichnung angegebenen Richtungssektor Z erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> um folgende Zusatzkontingente L<sub>EK, zus, k</sub>:

Winkel, ausgehend vom Bezugspunkt UTM/ ETRS89 32376754, 5646935		Zusatzkontingent L <sub>EK,zus,k</sub> dB(A)/ m <sup>2</sup>	
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 m<sup>2</sup> 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.

## **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

#### Nicht zentrenrelevante Sortimente

Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör  
Baulemente, Baustoffe  
Beleuchtungskörper, Lampen  
Beschlüge, Eisenwaren  
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten  
motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör  
Erde, Torf  
Fahrräder und Zubehör

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

Farben, Lacke  
Fliesen  
Gartenhäuser, -geräte  
Herde, Öfen  
Holz  
Installationsmaterial  
Küchen (inkl. Einbaugeräte)  
Möbel (inkl. Büromöbel)  
Pflanzen und -gefäße  
Rollläden und Markisen  
Werkzeuge  
Zooartikel

#### Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

#### **Anhang 2: Pflanzliste**

Kletterpflanze; 2x verpflanzt, m. B.

<i>Clematis in Arten</i>	Waldrebe
<i>Hedera Helix</i>	Efeu
<i>Lonicera in Arten</i>	Heckenkirsche
<i>Parthenocisus in Arten</i>	Wilder Wein