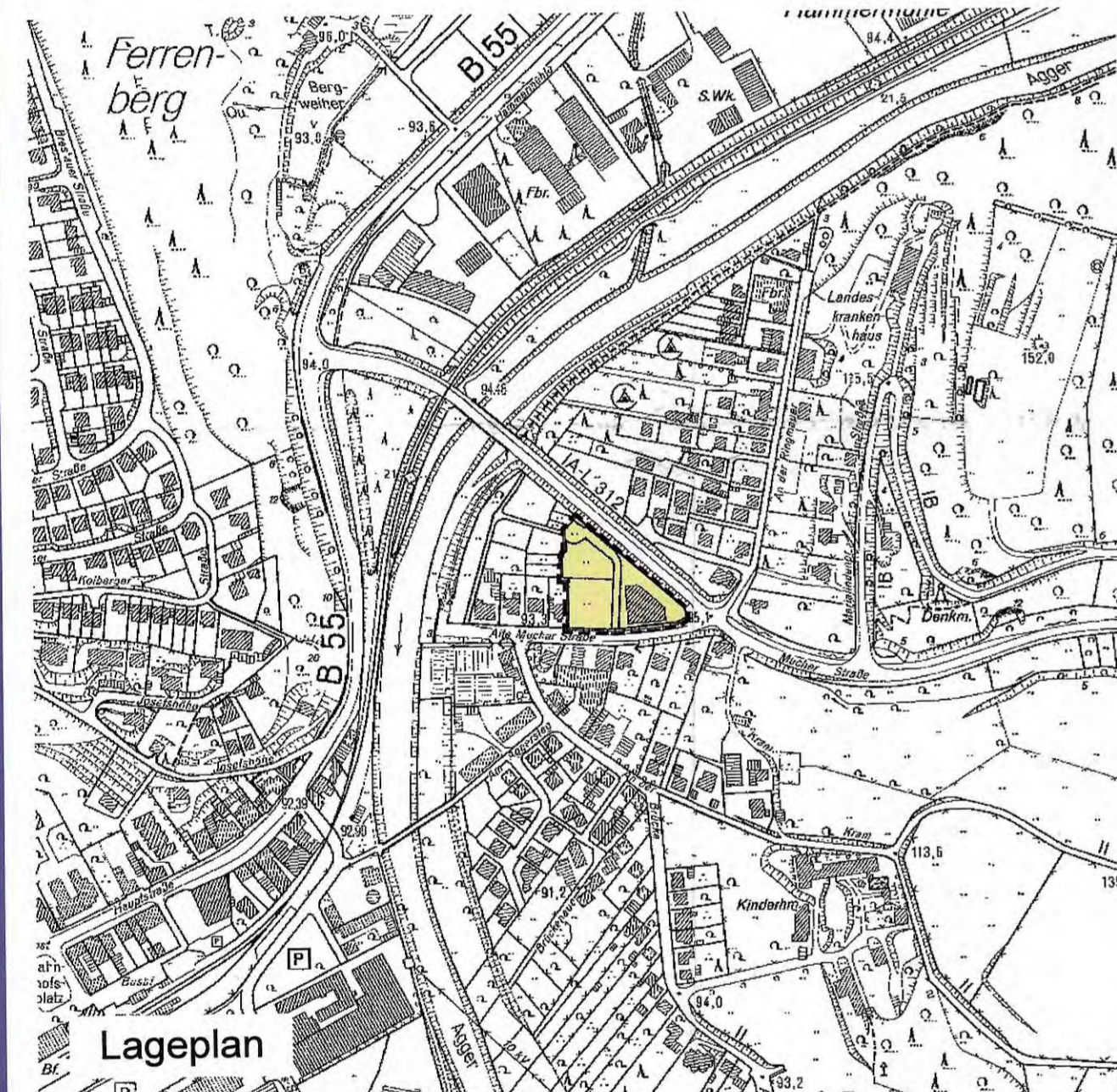
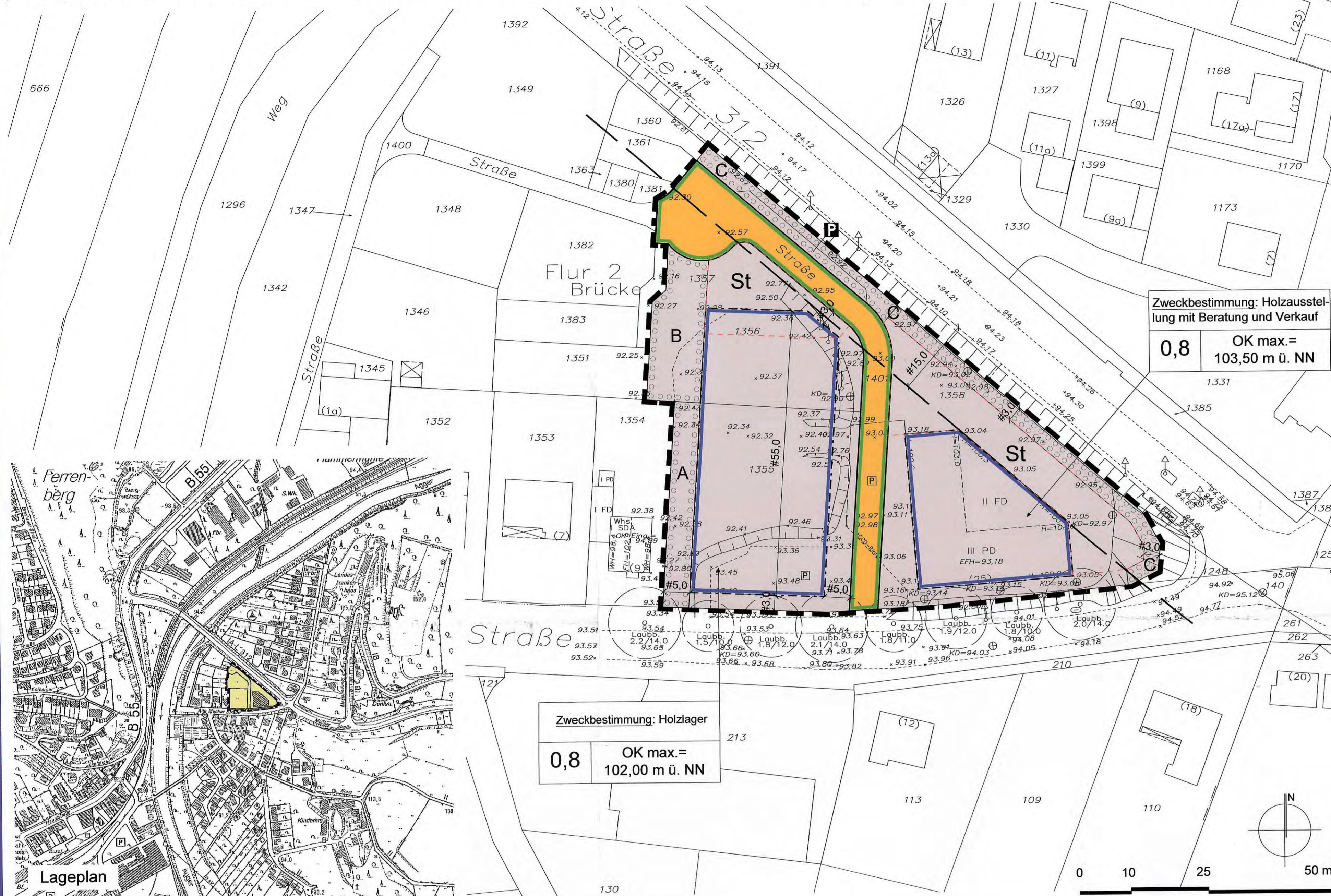


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 111 Overath, Alte Mucher Straße/Holzausstellung mit Beratung und Verkauf und Holzlager



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Baugebiet, Zweckbestimmung gemäß Planeintrag (zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen vgl. Textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
OK Oberkante
OK max. = 102,00 m ü. NN Höhe baulicher Anlagen in m über NN

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Zur Bestimmung und Differenzierung der Art der Maßnahmen vgl. Textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 24. Januar 2006 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111 gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 07.02.2006 fortstüblich bekanntgemacht.

Overath, den 13.09.2007

A. Heide Bürgermeister
Ratsmitglied

Satzungsbeschluss

Dieser Plan ist gem. §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt Overath am 12.09.2007 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 13.09.2007

A. Heide Bürgermeister

Offenlage

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB vom 29.03.2007 bis zum 30.09.2007 offengelegen.

Overath, den 13.09.2007

A. Heide Bürgermeister

Bekanntmachung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 111 ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 10.07.2008 in Kraft getreten.

Overath, den 11.07.2008

A. Heide Bürgermeister

Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen der Behörden sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.03.2007 im Zeitraum vom 29.03.2007 bis 30.09.2007 eingeholt worden.

Overath, den 13.09.2007

A. Heide Bürgermeister

Geometrische Eindeutigkeit

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

Overath, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), § 86 Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. 2006 S.615) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/SGV. NW S. 2023) mit den jeweils dazu erlassenen Änderungen.

Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Holzausstellung mit Beratung und Verkauf
Innerhalb des Baugebiets mit der Zweckbestimmung „Holzausstellung mit Beratung und Verkauf“ sind folgende bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungen zulässig:
• Geschäfts-, Büro- und Ausstellungsräume für den Verkauf von Holz und Holzprodukten sowie branchentypischen Randsortimenten
• Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

1.1.2 Holzlager

Innerhalb des Baugebiets mit der Zweckbestimmung „Holzlager“ sind folgende bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungen zulässig:
• Eine Halle zum Lagern von Holz und Holzprodukten.
• Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl
Innerhalb der Baugebiets mit der Zweckbestimmung „Holzausstellung mit Beratung und Verkauf“ und der Zweckbestimmung „Holzlager“ wird 0,8 als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.
Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche das Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Holzausstellung mit Beratung und Verkauf“ und das Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Holzlager“ als eine Grundstücksfläche zugrunde zu legen sind.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (Oberkante)

Innerhalb der Baugebiets mit der Zweckbestimmung „Holzausstellung mit Beratung und Verkauf“ und „Holzlager“ 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.

1.2.3 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 Fläche mit der Bezeichnung A
Innerhalb der festgesetzten und mit A bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bodenständige Gehölze aus folgender Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt zweireihig, der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten.
Pflanzenauswahlliste 1
Sträucher, verpflanzte Sträucher, 5 Tr., o. B. 100 - 150:
• Corylus avellana Gewöhnliche Hasel
• Salix aurita Ohrwende
• Salix triandra Mandelweide
• Sambucus nigra Schwarzer Holunder
• Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

1.3.2 Fläche mit der Bezeichnung B

Innerhalb der festgesetzten und mit B bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bodenständige Gehölze aus folgender Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt fünf- bis sechseihig, der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten.

Pflanzenauswahlliste 1

Sträucher, verpflanzte Sträucher, 5 Tr., o. B. 100 - 150:
• Corylus avellana Gewöhnliche Hasel
• Salix aurita Ohrwende
• Salix triandra Mandelweide
• Sambucus nigra Schwarzer Holunder
• Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

1.3.3 Fläche mit der Bezeichnung C

Innerhalb der festgesetzten und mit C bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bodenständige Gehölze aus folgender Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt zweireihig, der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten.
Pflanzenauswahlliste 2
Bäume 1. und 2. Ordnung, Hochstamm, 3 - 4 x v, m. B. SU 18 - 20:
• Alnus glutinosa Schwarz-Erle
• Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
• Quercus robur Stel-Eiche

1.3.4 Fläche mit der Bezeichnung D

Innerhalb der festgesetzten und mit D bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Anlagen zur Verankerung von Niederschlagswasser und Grundstückszugänge für Fußgänger sowie Grundstücksein- und -austritten, soweit sie zur Noterschließung erforderlich sind, zulässig.

Pflanzenauswahlliste 2

Bäume 1. und 2. Ordnung, Hochstamm, 3 - 4 x v, m. B. SU 18 - 20:
• Alnus glutinosa Schwarz-Erle
• Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
• Quercus robur Stel-Eiche

1.3.4 Zäune

Wenn Zaunanlagen eingesetzt werden sind diese zu begrünen, wobei Arten aus folgender Pflanzenauswahlliste 5 zu wählen sind. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.
Pflanzenauswahlliste 5
Kletterpflanze, 2 x v, m. TB. 60 - 100:
• Clematis in Arten Waldrebe
• Parthenocissus Arten Wilder Wein
• Hedera Helix Efeu
• Lonicera in Arten Heckenkirsche

1.3.5 Versickerungsanlagen

Innerhalb der festgesetzten und mit A, B und C bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Anlagen zur Verankerung von Niederschlagswasser und Grundstückszugänge für Fußgänger sowie Grundstücksein- und -austritten, soweit sie zur Noterschließung erforderlich sind, zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Kfz-Stellplätze sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbepflanzungen zu versehen, wie z. B. breitflügelige Pflaster, Schotterterrassen, Rasenkammersteine.

1.5 Flächen für Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind ausschließlich in den im Bebauungsplan umgrenzten und festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
Die zur Deckung des Stellplatzbedarfs eines Baugebiets erforderlichen Pkw-Stellplätze können auch an und in jeweils anderen Baugebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen werden.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf 93,00 m über NN liegen. Keller sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie unterhalb des Geländes als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Wassergefährdende Stoffe und Chemikalien, wie z. B. Farben und Lacke, deren Lagerung und Verwendung in Zusammenhang mit dem zulässigen Betrieb stehen, sind so anzuordnen und zu lagern, dass auch bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis keine Gefährdung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets DE 5109-302 „Agger“ von ihnen ausgeht.

2 Nachrichtliche Übernahmen

Die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. der im Lageplan erfassten Straßenbegrenzung entlang der L 312, Mucher Straße, ist nachträglich in den Bebauungsplan übernommen.

3 Hinweise

3.1 Aggerhochwasser
Das Plangebiet liegt im Überflutungsbereich der Agger, der bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis Hochwassererfordernisse aufweist.

3.2 Wassergefährdende Stoffe

Auf die Bestimmungen von § 16 BauO NRW und § 18 Landeswassergesetz wird hingewiesen.

3.3 Baugrund und Boden

Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Lage des Plangebiets im grundwasserbeeinflussten Agger zu berücksichtigen, die ggf. besondere Maßnahmen bei der Gründung verlangt. Aus hydrologisch-geologischer Sicht sind vor der Realisierung von Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen anzuordnen. Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser sind zu vermeiden.

3.4 Bodendenkmäler

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 15 DSchG die Stadt Overath als 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 alle Dienstleistungen, Bodenbearbeitungen durch Holzzersehung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

1 Hausgröße: Minimum für Bauein- und Verkauf des Landes Nordrhein-Westfalen.
Gemarkung Heiliger, Flur 2

Stadt Overath

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 111 Overath, Alte Mucher Straße/Holzausstellung mit Beratung und Verkauf und Holzlager

Satzung

Gemarkung Heiliger, Flur 2

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