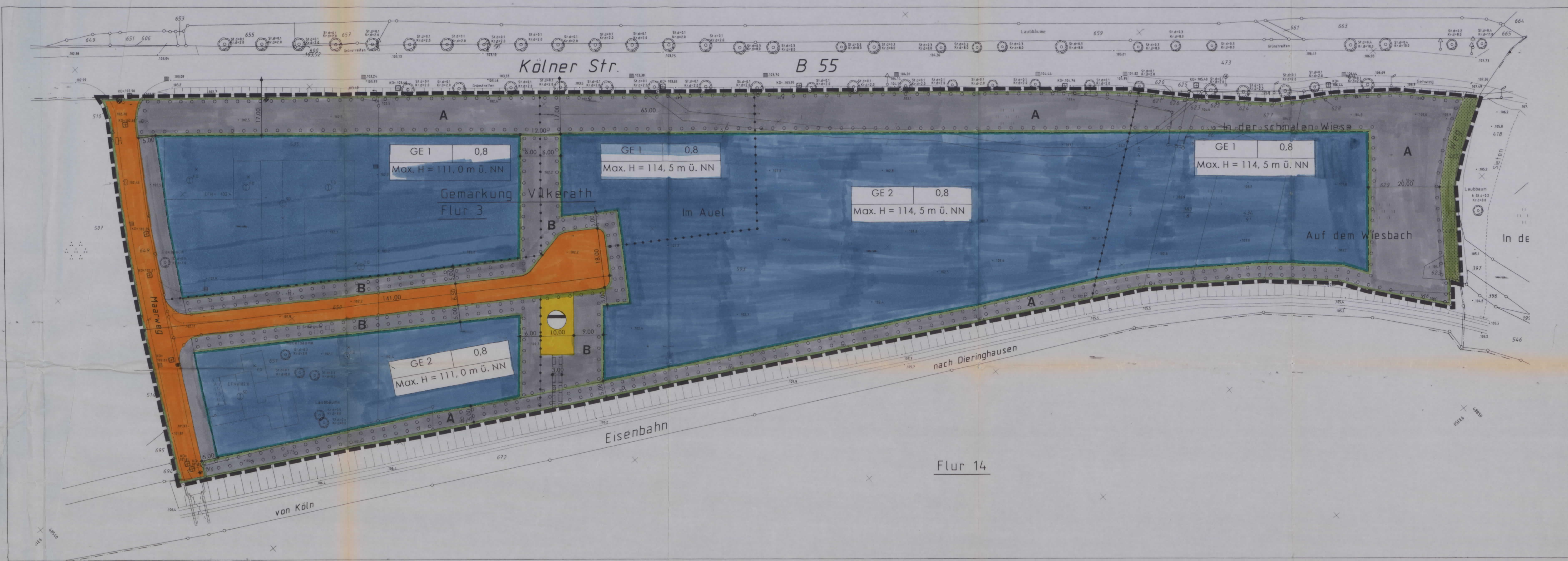


STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 94 -Overath-Vilkerath, Gewerbegebiet Kölner Straße/Maarweg-



A. Zeichnerische Festsetzungen (PlanV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GE 1 Gewerbegebiet - GE 1
 - GE 2 Gewerbegebiet - GE 2
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - Max. H = ... m ü. NN Maximale Höhe baulicher Anlagen über NN
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Streifenverkehrsfläche
 - Streifenbegrenzungslinie
- Fächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Fäche für die Abwasserbeseitigung
 - Zweckbestimmung: Abwasser
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 -
- Fächen für die Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
 - Fächen für die Landschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
 - Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen
- Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellungen
 - Zaun
 - Gebäude
 - Laubbäum mit Angabe des Stammdurchmessers
 - Streifeninhalte, Kanaldeckel
 - Böschung
 - Streifenbelichtungskörper
 - Vermaßung in Metern

B. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
 - Gewerbegebiet - GE 1
 - Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem als GE 1 gegliederten Teil des Plangebietes Anlagen und Betriebe der Abfallwirtschaft (z.B. Sortierwerke) sowie Anlagen zur Erzeugung von Wärmeenergie (z.B. Blockheizkraftwerke) zulässig sind. Die Anlagen müssen nach § 23 BauNVO baulich ausgeführt sein.
 - Gewerbegebiet - GE 2
 - Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem als GE 2 gegliederten Teil des Plangebietes Anlagen und Betriebe der Abfallwirtschaft (z.B. Sortierwerke) sowie Anlagen zur Erzeugung von Wärmeenergie (z.B. Blockheizkraftwerke) zulässig sind. Die Anlagen müssen nach § 23 BauNVO baulich ausgeführt sein.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO werden innerhalb des Geltungsbereiches folgende Arten der allgemein zulässigen Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Industrien
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufscharakter für den Verkauf an den Endverbraucher mit Ausnahme von Kfz-Handel und produzierenden Handwerksbetrieben.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Erholliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsbetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO, i. V. m. § 18 BauNVO darf die Oberkante Traufe/Abkantung/Balustrade sowie die des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen über NN nicht überschreiten. Als Oberkante Traufe/Abkantung/Balustrade gilt die Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit Oberkante Dachstuhl unter der Firsthöhe ist die Höhenlinie der beiden Dachbegrenzungskanten, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachbegrenzungskanten, Maßgebend ist das eingetragene Dach.
 - Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen gelten für Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Kran- und Hebeanlagen innerhalb von Gebäuden, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Außenanlagen entlang der B 55 sind zum Schutz vor Verkehrslärm Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Dabei sind Wohnungen, mit Außenanlagen ausschließlich auf der dem Verkehr zugewandten Seite (BS5) unzulässig, sofern an den entsprechenden Gebäudeseiten im Fensterbereich die Immissionswerte nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärm-Schutzverordnung) überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantrag zu erbringen.

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Pflanzabstand 1,25m x 1,25m; Gruppen von maximal 10 Stück einer Art
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	2xv. 60-100
<i>Cornus sanguinea</i>	Bußdorn	2xv. 60-100
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	2xv. 60-100
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	2xv. 60-100
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaumerleiche	2xv. 60-100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	2xv. 60-100
<i>Rosa canina</i>	Hundrose	2xv. 60-100
<i>Rosa rugosa</i>	Rosa	2xv. 60-100
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weißrose	2xv. 60-100
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	Halb. 2xv. 150-200
<i>Sorbus aria</i>	Mehlschneeball	Halb. 2xv. 150-200
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball	2xv. 60-100

Hinweise

- Bei Auffinden von Bombenabfall, Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächste geeignete Polizeiinstanz oder der Kommandeur der Bundeswehr (Verbindungsweg: Köln, Tel. 0221/1470) zu verständigen.
- Auf die Anzeigepflicht gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW sowie der Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Vor Beginn der Erdarbeiten für die Erschließung des Baugebietes und für Schachtungsarbeiten, die für die Errichtung der baulichen Anlagen notwendig sind, sollten diese Erdarbeiten mindestens vier Wochen vor Durchführung dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gau Eichenhof, 51491 Overath, angezeigt werden.
- Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen
 - Die innerhalb und am Rande des Plangebietes vorhandenen Bepflanzungen und Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Baumstümpfen gemäß der DIN 18201 zu schließen. Ausgetratene Bepflanzungen sind in einer zeitnah verpflanzten Qualität (2xv) zu ersetzen. Ausgetratene Bepflanzungen, Bodenmodellierungen und Befahren im Bereich der Kronenfüße sind nicht zulässig.
 - Die vorhandenen und zu erhaltenen Grünflächen und Gärten sind für die Dauer der Bauarbeiten vor baubedingten Flächeninanspruchnahmen, sofern nötig auch durch einen Schutzzaun, zu schützen.
 - Die Inanspruchnahme von Flächen für die Baustellenerrichtung und Bauauftrag sind auf ein Minimum zu reduzieren. Soweit möglich ist sie auf bereits vorhandene bzw. auf die zukünftig verfügbaren Flächen zu begrenzen. Auf eine Flächeninanspruchnahme von unversiegelten Flächen außerhalb des Plangebietes ist zu verzichten.
 - Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist gemäß der DIN 18915 abzutragen, zwischenzulagern und in den nicht überbauten Bereichen in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzusetzen. Überschüssiger Bodenabwurf darf abgefahren werden und ist auf einer geneigten Freizeitanlage ordnungsgemäß zu entsorgen.
 - Vor der Andeckung mit Oberboden sind die durch die Baumaßnahme in Anspruch genommenen Flächen kreuzweise 40 cm tief zu lockern. Bei zur Befestigung ist eine geeignete Gründung einzubauen.
 - Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die mit dem Buchstaben "B" gekennzeichnet sind, sind auf 50% der verbleibenden Fläche Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Stauden und Bodendeckern entsprechend folgender Liste vorzunehmen. Die übrigen Flächen ist als Rasen oder weiches Grün anzulegen. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	H.SU 16-18
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	H.SU 16-18
<i>Hainbuche</i>	Hainbuche	H.SU 16-18
<i>Populus tremula</i>	Eiche	H.SU 16-18
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	H.SU 16-18
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	H.SU 16-18
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	H.SU 16-18

Verfahrensvermerk:

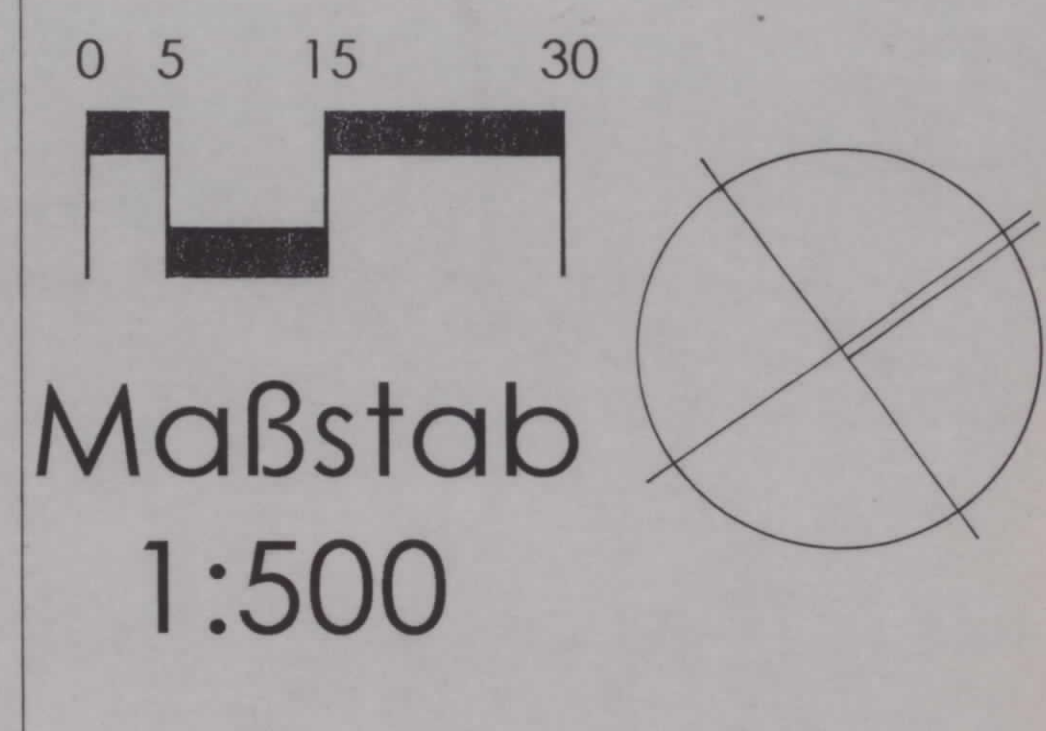
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluß des Rates der Stadt Overath vom 28.09.1994 aufgestellt worden.

Overath, den	Rathmüglid	Der Stadtdirektor
Der Stadtdirektor		
Der Stadtdirektor		
Der Stadtdirektor		
Der Stadtdirektor		

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 1995 (BGBl. I S. 1189)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1993 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Beseitigung von Wohnbündeln vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 464)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauverfahren und die Darstellung des Planzeichnens (Planzeichnungsverordnung - PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 1995 (GV NW S. 218) berichtigt am 12.10.1995 (GV NW S. 982)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 928)
- Gesetz zur Sicherung des Naturschutzes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 1994 (GV NW S. 210), geändert am 02.05.1995 (GV NW S. 382)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. August 1993 (BGBl. I S. 1458)
- Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandsverordnung), Bdr. d. Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21. März 1990
- Abstände zum Runderdahl des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21. März 1990 (SMBL NW S. 283) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1994 (SMBL NW S. 133)

Köln, den Öffentl. best. Verm. Ing.



Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 94

-Overath-Vilkerath, Gewerbegebiet

Kölner Straße/Maarweg-

