



Planzeichenerklärung

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Erdgasleitung

Schutzzonen gem. § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten der „Overather Liste“ unzulässig:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arzneimittel ▪ Bastel- und Geschenkartikel ▪ Bekleidung aller Art ▪ Schnitt-Blumen ▪ Briefmarken ▪ Bücher ▪ Büromaschinen (ohne Computer) ▪ Campingartikel ▪ Computer, Kommunikationselektronik ▪ Drogeriewaren ▪ Elektrokleingeräte ▪ Elektrogroßgeräte ▪ Foto, Video ▪ Gardinen und Zubehör ▪ Glas, Porzellan, Keramik ▪ Haushaltswaren/ Bestecke ▪ Haus-, Heimtextilien, Stoffe ▪ Kosmetika und Parfümerieartikel | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen ▪ Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle ▪ Leder- und Kürschnerwaren ▪ Musikalien ▪ Nähmaschinen ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Optik und Akustik ▪ Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf ▪ Reformwaren ▪ Sanitätswaren ▪ Spielwaren ▪ Schuhe und Zubehör ▪ Sportartikel einschl. Sportgeräte ▪ Tonträger ▪ Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren ▪ Unterhaltungselektronik und Zubehör ▪ Waffen, Jagdbedarf ▪ Zeitungen/ Zeitschriften |
|---|--|

1.1.2. Abweichend von Nr. 1 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der zentrenrelevante Einzelhandel (gemäß der „Overather Liste“) als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 10% der Verkaufsfläche an der Gesamtnutzfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 799 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.1.3. Folgende nach § 9 Abs. 2a i.V.m. §§ 30 Abs. 3 und 34 Abs. 2 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 9 Abs. 2a BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig:

- Vergnügungsstätten

2. Hinweis

Dieser Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB bestimmt gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur so weit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB (faktisches Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO), mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben ihrer Art der Nutzung nach, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

Unter Bezug auf § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 werden das Entwicklungskonzept für die Stadt Overath, Ratsbeschluss vom 30.09.2009 einschließlich der Overather Liste sowie die Leitlinie zur Standortsteuerung von Spielhallen, Ratsbeschluss vom 24.08.2009, Bestandteil des Bebauungsplanes und sind der Begründung als Anhang beigelegt.

Erdgasfernleitung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen folgende Thyssengasfernleitung
 L 021/0/0, Schutzstreifen 8 m,
 L 021/5/0, Schutzstreifen 8 m

1. Grundsätzlich nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens
 - die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen, Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze, z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw., sowie das Lagern von schwertransportablem Material.
 - Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen
2. Niveaueänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit besonderer Zustimmung der Thyssengas GmbH vorgenommen werden.
3. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen ist die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig mit der Thyssengas GmbH abzustimmen.

4. Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe – auch außerhalb des Schutzstreifens – ist die Thyssengas GmbH zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen in der Örtlichkeit angezeigt werden können. Dies gilt insbesondere beim Einsatz von Raupenfahrzeugen.
5. Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis zu 2,00 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigung möglich sind. Baumstandorte sind so zu wählen, dass zwischen Stammachse und Leitungsaußenkante ein Abstand von mind. 2,50 m eingehalten wird.
6. Die Thyssengas GmbH ist bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben an oder innerhalb des Schutzstreifens zu unterrichten, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Umweltbelange

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 136 grenzt entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze unmittelbar an das FFH-Gebiet DE-5009-302 Tongrube / Steinbruch Oberaue. Somit liegt das Plangebiet vollflächig in dem 300 m Umgebungsschutz des FFH-Gebiets. Bei Bauvorhaben im Plangebiet ist zu prüfen, ob mögliche Auswirkungen hinsichtlich der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu erwarten sind.

Schutzzonen gem. § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG):

In der Anbauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG, in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In der Anbaubeschränkungzone gem. § 9 (2) FStrG, in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sind alle Bauanlagen so zu errichten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkungen, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährdet oder beeinträchtigt wird. Anlagen der Außenwerbung stehen hierbei den baulichen Anlagen gleich.

Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden sind so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn bedürfen innerhalb der Anbaubeschränkungzone einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung

VERFAHREN

Gesetzliche Grundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2385)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 Landesbauordnung (LBO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV. NRW S. 133)

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rheinisch-Bergischen Kreises zugrunde.
 Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Overath, 12.11.2010

Overath, 12.11.2010

Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 23.06.2010 den Beschluss gem. § 2 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

Overath, 12.11.2010

Overath, 12.11.2010

Öffentliche Auslegung

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 23.06.2010 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 09.07.2010 bis 20.08.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 01.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. 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, 12.11.2010

Erneute öffentliche Auslegung

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 21.09.2010 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.10.2010 bis 22.10.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 30.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Overath, 12.11.2010

Overath, 12.11.2010

Ratsbeschluss

Der Rat der Stadt Overath hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 11.11.2010 als Satzung beschlossen (§ 5 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Overath, 12.11.2010

Overath, 12.11.2010

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 25.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Overath, 26.11.2010

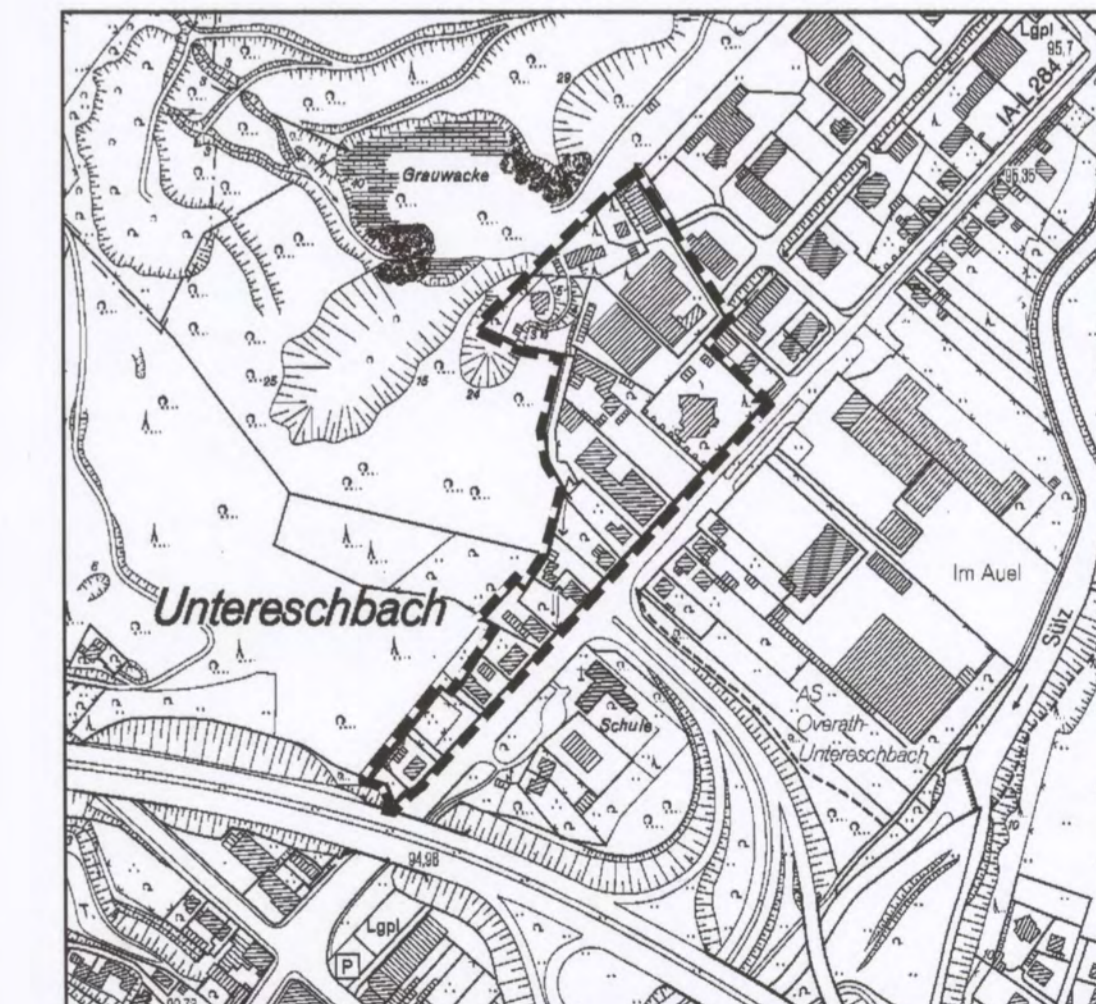
Overath, 26.11.2010

Stadt Overath



**Bebauungsplan Nr. 136
 Overath-Unterschbach
 Bahnhofstraße-West**

Maßstab 1:1.000



Maßstab Übersichtsplan 1:5.000