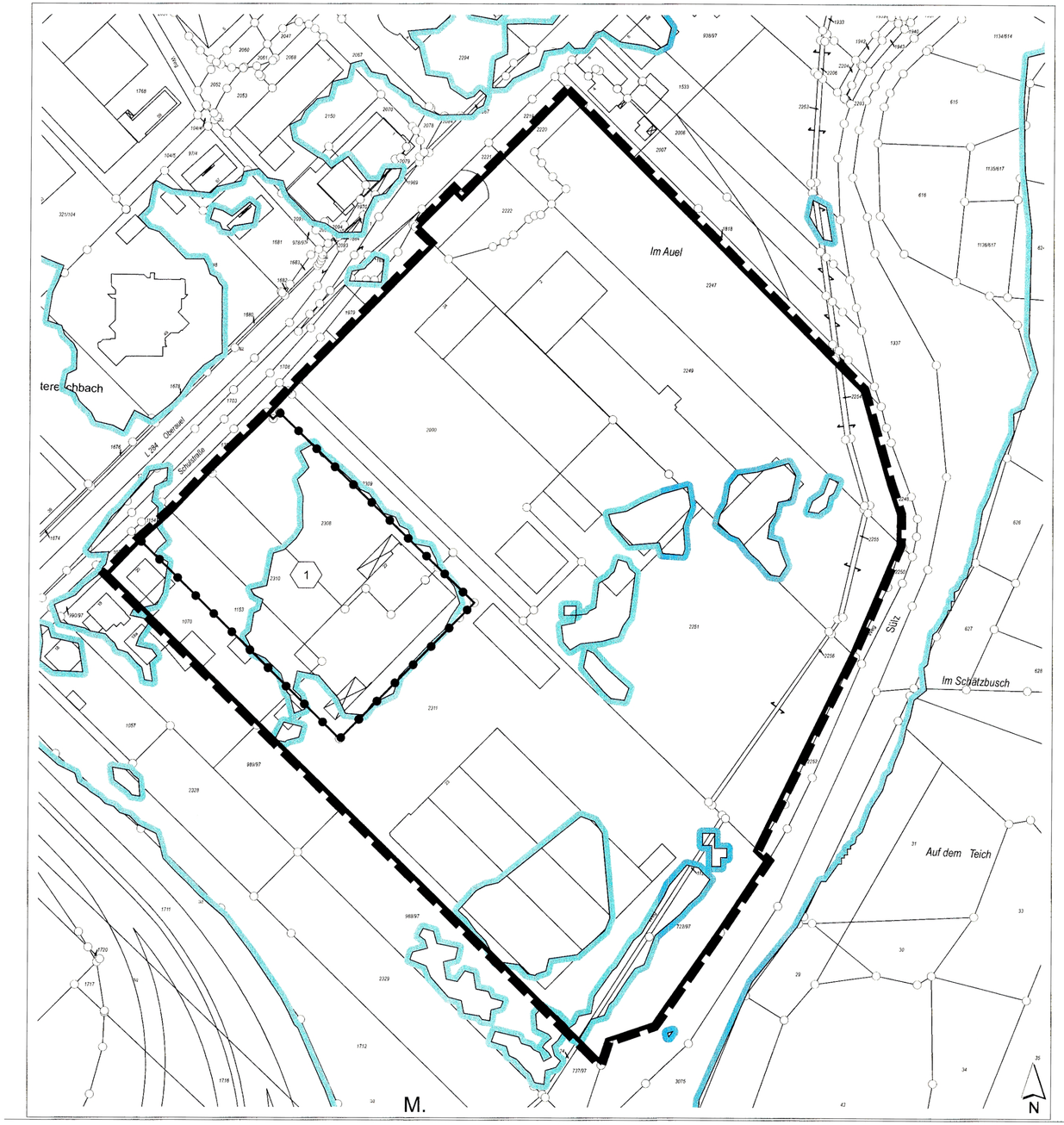


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Kernsortimenten der „Overather Liste" unzulässig:

   – Arzneimittel
   – Bastel- und Geschenkartikel
   – Bekleidung aller Art/Lederwaren/Schuhe
   – (Schnitt-)Blumen
   – Briefmarken
   – Bücher
   – Büromaschinen
   – Campingartikel
   – Computer, Kommunikationselektronik
   – Drogeriewaren, Kosmetik
   – Elektrokleingeräte
   – Elektrogroßgeräte
   – Foto/Video
   – Gardinen und Zubehör
   – Glas, Porzellan, Keramik
   – Haushaltwaren, Bestecke
   – Haus- und Heimtextilien, Stoffe
   – Kosmetika und Parfümerieartikel
   – Kunstgewerbe/Bilder und -rahmen
   – Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
   – Leder- und Kürschnerwaren
   – Musikalienhandel
   – Nähmaschinen
   – Nahrungs- und Genussmittel
   – Optik und Akustik
   – Papier, Schreibwaren und Schulbedarf
   – Reformwaren und Pharmazeutika
   – Sanitätswaren
   – Spielwaren
   – Sportartikel einschließlich Sportgeräte
   – Tonträger
   – Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren
   – Unterhaltungselektronik und Zubehör
   – Waffen, Jagdbedarf
   – Zeitungen, Zeitschriften
   – Zooartikel – Tiernahrung und Zubehör

2. Abweichend von Nr. 1 ist zulässig

   a) 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

   b) in dem mit der Ordnungsziffer [1] gekennzeichneten Bereich ein zentrenrelevanter Einzelhandelsmarkt mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m², Andere zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Overather Liste" sind als Randsortimente zulässig, soweit deren Verkaufsfläche einen Anteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreitet. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² darf auch durch die genannten Randsortimente nicht überschritten werden.

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

HINWEISE

1 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 Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO), mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben ihrer Art der Nutzung nach, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

2 Das Plangebiet liegt im Bereich mit planungsrelevant hoch anstehendem Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters, und zwar im Bereich von Grundwasserflurabständen von >= 8m. Insofern ist im Baugenehmigungsverfahren eine bodentypologische Vorerkundung notwendig, um den Eingriff in das Grundwasser einschätzen und im Übrigen Maßnahmen zur Abdichtung von Baukörpern beschreiben zu können.

3 Für Baumaßnahmen ist eine einschlägige wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auf die geltenden Bestimmungen des Landeswassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes wird verwiesen.

4 Gemäß §78 Absatz 1 Nummer 2WHG ist innerhalb des Überschwemmungsgebietes die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den§§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbusches untersagt. Die Prüfung einer möglichen Ausnahmegenehmigung erfolgt durch die Untere Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.
Die Verbotsvorschriften gemäß §78 Absatz 1 Satz 1 Nummern 3-9 WHG sind zu beachten. Eine hiervon abweichende Zulassung ist nur durch die Untere Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises möglich

5 In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn 4 (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) 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, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen, etc.)

6 In einer Entfernung bis zu 100m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone §9 (2) FStrG)

a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

7 Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zuzsichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen

8 Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.:02206/9030-0, Fax:02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau-, Planungs und Umweltausschuss hat am 28.10.2015 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 06.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 20.11.2018

Bürgermeister
Ratsmitglied

Öffentliche AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 25.08.2017 bis 26.09.2017 gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 20.11.2018

Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 24.08.2017 im Zeitraum vom 25.08.2017 bis 26.09.2017 eingeholt worden.

Overath, den 20.11.2018

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Overath am 13.12.2017 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 20.11.2018

Bürgermeister
Ratsmitglied

BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan Nr. 105, 1. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 07.12.2017 in Kraftgetreten.

Overath, den 07.12.2018

Bürgermeister

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein

Overath, den .....

.....

EINSICHTNAHME

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in der zuständigen Abteilung der Stadt Overath zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Overath, den 07.12.2018

Bürgermeister
Ratsmitglied

RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung- (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990- (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GVNW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 105 Overath – Untereschbach „Bahnhofstraße" –

1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

1:1.000

Planzeichenerklärung / Legende

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

- (1) auszuschl. Nutzung u. Ausschlußgrund
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Änderungsbereich des B-Planes
- Überschwemmungsgebiet

Übersichtslageplan M. 1:5.000

