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 zusichern, 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 Eichthal, 51491 Overath, Tel.:022069030-0, 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.