Bebauungsplanentwurf Nr. 105
Overath – Untereschbach
„Gewerbegebiet Bahnhofstraße“

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

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 zentrenrelevanter Einzelhandel mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Zentrenrelevante Nebensortimente (gemäß der „Overather Liste“) sind zulässig, soweit deren Verkaufsfläche einen Anteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes und die Obergrenze von 799 m² nicht überschreitet.

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

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.

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.

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

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.)