STADT OVERATH

Textliche Festsetzungen

Stand Oktober 2009

BEBAUUNGSPLAN NR. 110/3
Overath-Untereschbach, Oberauel
2. vereinfachte Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

(Änderungen der vorliegenden 2. vereinfachten Änderung sind unterstrichen und rot hervorgehoben)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 2 sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 4 Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Mischgebiet – MI

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen und

Nr. 8 Vergnügungsstätten

nicht zulässig sind.

1.3 Gewerbegebiete – GE

1.3.1 Gewerbegebiet – GE 1

Gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass in dem als GE 1 gegliederten Teil des Baugebiets Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I –VI der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales – MAGS vom 09.07.1982 (SMBl. 280) nicht zulässig sind.

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE 1 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten der nächstgrößeren Abstandsklasse der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem als GE 1 bezeichneten Teil des Baugebietes zulässig sind. Der Nachweis ist über Einzelgutachten zu führen.

1.3.2 Gewerbegebiet – GE 2

Gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I –VII der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales – MAGS vom 09.07.1982 (SMBI. 280) sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig sind.

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE 2 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten der nächstgrößeren Abstandsklasse der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem als GE 2 bezeichneten Teil des Baugebietes zulässig sind. Der Nachweis ist über Einzelgutachten zu führen.

1.3.3 Gewerbegebiet – GE 3

Gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie alle Anlagen gemäß § 8 (2) Ziffer 2 und § 8 (3) BauNVO, mit Ausnahme der unter Punkt 1.3.4 bezeichneten Anlagen, zulässig sind.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird entlang der nordöstlichen Seite des Baugebietes zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet – WA ein 9,00 m tiefer und im Bereich der Dammkrone 3,00 m hoher Lärmschutzwall mit Schutzanpflanzungen festgesetzt. Bei der dem WA-Gebiet zugewandten Seite des Lärmschutzwalles darf die Steigung max. 40° betragen.

1.3.4 Gewerbegebiet GE 1 – GE 3

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen, Vergnügungsstätten, nicht zulässig sind.

1.4 Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, in den als Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3) und als Mischgebiet festgesetzten Gebieten nicht zulässig. Ausnahmen sind in Einzelfällen nur dann zulässig, wenn die Verkaufsstelle in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und die überwiegende Betriebstätigkeit nicht in der Verkaufstätigkeit besteht, sowie für Betriebe des Baustoffhandels.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzten Geschossflächen sind Höchstwerte gemäß § 17 (1) BauNVO. Der jeweils zulässige Wert richtet sich nach der zahl der tatsächlich zu errichtenden Vollgeschosse.

3. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf den mit dem Planzeichen ⬚ und gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen ist der vorhandene Waldrandgürtel durch Pflegemaßnahmen in seinem Bestand zu sichern und zu erhalten.

Die mit dem Planzeichen ⊙ und gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume sind in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Flächen zu erhalten. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind sie nur zu erhalten, soweit und solange die Flächen nicht tatsächlich überbaut werden; die Beseitigung dieser Bäume für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Errichtung dieser Nebenanlage nicht an anderer Stelle möglich ist.

4. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Innerhalb der mit dem Planzeichen ⬚ und gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Teile der Baugebiete sind Wand- und Deckenöffnungen sowie Lüftungseinrichtungen in gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen nach Nordosten und Osten nicht zulässig.

4.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB wird festgesetzt, dass den im Allgemeinen Wohngebiet – WA mit ⬚

gekennzeichneten Flächen im Zuge von Baumaßnahmen die Erdoberfläche in einer Tiefe von 0,50 m abgetragen und mit schadstofffreiem Erdreichverfüllt wird (siehe auch C. Kennzeichnung und D. Hinweis).

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet

1.1 Dächer

Es ist eine Dachneigung bis 45 ° zulässig.

Bei einer Ausnutzung der Zweigeschossigkeit (Ausgenommen Dachgeschosse) sind konstruktive Kniestöcke bis zu einer Höhe von 0,50 m sowie Dachgauben bzw. Dacheinschnitte nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal ½ Länge der zugehörigen Traufe zulässig.

Eine weitere Voraussetzung für die Errichtung von Dachgauben ist eine Mindestdachneigung von 30°. Die Abstände von Ortgängen dürfen jeweils 1,25 m nicht unterschreiten.

Ausnahme von den Festsetzungen dieses Punktes werden für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie in den Mischgebieten für gewerblich genutzte Bauten oder Teile von baulichen Anlagen zugelassen.

1.2 Freiflächen

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Versiegelung ist, abgesehen von der Fläche für Einfahrten, nicht zulässig.

Müllbehälter und Container dürfen nur innerhalb von Gebäuden aufgestellt werden. Ausnahmsweise ist eine Aufstellung außerhalb von Gebäuden zulässig, wenn ein ausreichender Sichtschutz zum öffentlichen Raum hin gewährleistet ist.

Als Einfriedung sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke in Kreuzungsbereichen 0,80 m betragen.

2 Gewerbegebiete

2.1 Freiflächen

Lagerplätze und Betriebsgrundstücke sind, soweit eine notwendige Versiegelung nicht erfolgt, gärtnerisch zu gestalten. Als Einfriedungen sind nur Mauern, Hecken und Zäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke in Kreuzungsbereichen bis zu 0,80 m und im übrigen bis zu 2,00 m betragen.

C KENNZEICHNUNGEN GEMÄß § 9 (5) BAUGB

Altlasten

In den gemäß § 9 (5) BauGB mit ⬚ gekennzeichneten Flächenbefinden sich Bodenverunreinigungen und Altablagerungen (siehe Begründung/ Altlastengutachten).

D HINWEISE GEMÄß § 9 (6) BAUGB

Altlasten

Auf den im Allgemeinen Wohngebiet - WA mit ⬚ gekennzeichneten Flächen ist das bei Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 0,50 m anfallende Aushubmaterial in Abstimmung mit der Stadt Overath auf eine für diese Stoffe zulässige Deponie zu verbringen. Die Deponierbarkeit ist vom ist vom Deponiebetreiber vor der Verbringung gesondert zu prüfen.

Auffälligkeiten, die sich bei anderen Ausschachtungsarbeiten, wie z.B. Kanalbaumaßnahmen auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen ergeben und Bezug zu einer bis dahin nicht bekannten/erbohrten Schadstoffsituation haben, sind der Stadt Overath unverzüglich mitzuteilen.

Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind gemäß Denkmalschutzgesetz (DschG NW) zu berücksichtigen.

Archäologische Befunde

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde gemäß Denkmalschutzgesetz vom 11.03.1980 dem Rheinischen Landesmuseum, Colmantstraße 14-16, 53115 Bonn unmittelbar zu melden sind.

Immissionsschutz (Verkehrslärm)

Es wird empfohlen, für die als Mischgebiet - MI festgesetzten Baugebiete entlang der Bahnhofstraße – L284 die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern" zu beachten.

E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bauliche Anlagen in einem geringeren Abstand als 100 m vom Wald, die mit der Errichtung oder dem betrieb einer Feuerstelle verbunden sind, sowie andere entsprechende Anlagen können nur nach vorheriger Genehmigung (§ 46 (1) Landesforstgesetz) durch die Untere Forstbehörde errichtet werden.

F ABSTANDSLISTE 1982

In der auf der Planzeichnung aufgebrachten Abstandsliste sind die Betriebe und Anlagen aufgeführt, die in den Abstandsklassen I – VIII zulässig sind.

Verfahren

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110/3 Overath-Untereschbach, Oberauel

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Overath hat am 10.09.2008 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110/3 gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 18.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 17.12.2009

....

Bürgermeister Ratsmitglied

OFFENLAGE

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB vom 01.10.2009 bis zum 02.11.2009 offengelegen. Die Offenlage wurde am 24.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht

Overath, den 17.12.2009

.....

Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.09.2009 im Zeitraum vom 24.09.2009 bis zum 26.10.2009 eingeholt worden.

Overath, den 17.12.2009

.....

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt Overath am 16.12.2009 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 17.12.2009

....

Bürgermeister Ratsmitglied

BEKANNTMACHUNG

Der Bebauungsplan Nr. 110/3, 2. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 28.01.2010 in Kraft getreten.

Overath, den

.....

Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung besteht aus Textlichen Festsetzungen, ihr ist eine Begründung beigefügt. Die Planzeichnung des Ursprungsplanes behält weiterhin Gültigkeit.

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 1, 2, 3, 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in der Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), § 86 Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256), letzte Änderung vom 13.03.2007 (GV. NRW. 2007 S. 133) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW (GONW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/ SGV. NW S. 2023) mit den dazu erlassenen Änderungen