STADT OVERATH

Textliche Festsetzungen

BEBAUUNGSPLAN NR. 136
Overath-Untereschbach ,
Bahnhofstraße-West

Textliche Festsetzungen *(in roter Schrift geändert nach erneuter Offenlage)*

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:

- 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
- Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Nahrungs- und Genussmittel
- Optik und Akustik
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren
- Sanitätswaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- 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 24.06.2009, Bestandteil des Bebauungsplanes und sind der Begründung als Anhang beigefügt.

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. *Niveauänderungen 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 Oberauel. 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 erreichtet 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 o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In der Anbaubeschränkungszone 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 Anbaubeschränkungszone einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung

Anhang: Overather Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Bücher
- *Büromaschinen (ohne Computer)*
- Campingartikel
- Computer, Kommunikationselektronik
- Elektrokleingeräte
- Elektrogroßgeräte
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren/ Bestecke
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Optik und Akustik
- Sanitätswaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Tonträger
- Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Erde, Torf
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde/ Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel
- (Schnitt-)Blumen
- Briefmarken
- Drogeriewaren
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren
- Zeitungen/ Zeitschriften