134

Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 36
- Overath, Gewerbegebiet Hammermühle -
2. Änderung

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV. NRW. S. 259)

Textliche Festsetzungen

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 9 BauNVO als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten GI Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste vom 02.04.1998 (Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW VB 5-8804.25.1 (V Nr. 1/98)) sowie im Emissionsverhalten gleichartige Betriebe nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die mit * gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse IV.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Tankstellen nicht zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind Mobilfunkanlagen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die unter § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Oberkante Traufe/Attika/Brüstung der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Bebauungsplan festgeschriebene Höhe von 109,5 m über NN nicht überschreiten. Als Oberkante Traufe/Attika/Brüstung gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Ausnahmen von der Höhenbeschränkung gelten nur für Schornsteine sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken. Die Ausnahmeregelung gilt ebenfalls für Krananlagen (auch innerhalb von Gebäuden).

3. Vorschriften über die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Unbebaute Flächen zwischen der Straße Hammermühle und der B 55 (Kölner Straße) und neu entstehenden Baukörpern sind mit Laubbäumen gärtnerisch zu gestalten. Eine Ausnahme davon bildet der Kreuzungsbereich.

Kennzeichnungen

4. Kennzeichnungen von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet gelten stark schwankende Grundwasserflurabstände von meist > 0,80 m. Daher können ggf. zeitlich befristete Grundwasserabsenkungen für die Bauzeit erforderlich sein. Falls der Bau eines Kellers beabsichtigt ist, wird empfohlen, zur Feststellung der vorherrschenden Grundwasserverhältnisse eine bodentypologische und/oder hydrogeologische Untersuchung durchzuführen. Spezielle bauliche Maßnahmen wie eine „weiße Wanne" können u.U. erforderlich sein.

Hinweise

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich laut Ordnungsbehördlicher Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Agger innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs. Diese Bereiche sind bei einem 100jährigen Ereignis hochwassergefährdet.
- Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/147 38 60, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.
- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert

zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 ist frühzeitig – mindestens vier Wochen vorher – vom Beginn der Erdarbeiten zu informieren.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans herrschen laut Aussage der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises stark schwankende Grundwasserflurabstände vor. Daher sind ggf. zeitlich befristete Grundwasserabsenkungen für die Bauzeit erforderlich.
- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dürfen keine Stoffe gelagert werden, die sich bei einem eventuellen Hochwasser nachteilig auf das Gewässer auswirken könnten.

Satzung der Stadt Overath

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 - Overath, Gewerbegebiet Hammermühle -

Gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96), in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) und § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NRW S. 259), hat der Rat der Stadt Overath am 16.03.2005 Folgendes beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 36 – Overath, Gewerbegebiet Hammermühle – in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.1978 wird geändert. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung ist in dem als Anlage beigefügten Plan, Maßstab 1:2.500, dargestellt.

§ 2

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 – Overath, Gewerbegebiet Hammermühle – (Plan mit aufgedrucktem Textteil) wird hiermit als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu.

§ 3

Der geänderte Plan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung werden ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird die 2. Änderung rechtskräftig.

§ 4

Nach Rechtskraft der 2. Änderung treten die Festsetzungen des zur Zeit gültigen Bebauungsplans für den Geltungsbereich außer Kraft.

Overath, den 16.03.2005

.....
Bürgermeister