STADT OVERATH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 69
Overath, Weberstraße/Wiesenauel
7. Änderung gem § 13a BauGB

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN *(In Rot geändert nach Offenlage)*

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 11 (3) BauNVO werden die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 festgesetzt, in denen folgende Nutzungen zulässig sind:

- Einzelhandel, wie unten beschrieben
- weitere Einrichtungen zum Betrieb von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere Lager, Sozialräume, Büros, Ausstellungsräume
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete sind die nachfolgenden Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimente zulässig:

1.1 SO 1 – Großflächiger Einzelhandel (Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencen- ter)

Zulässig ist ein Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 5.500 m². Zulässig sind folgende Sortimente:

- nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Overather Liste
- zentrenrelevante Sortimente gemäß Overather Liste als Randsortiment bis max. 10% der Verkaufsfläche des Betriebes

1.2 SO 2 – Großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 2.000 m². Zulässig sind folgende Sortimente:

- nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Overather Liste mit Ausnahme von Arzneimitteln
- sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Overather Liste als Randsortiment bis max. 10% der Verkaufsfläche des Betriebes

1.3 SO 3 – Kleinflächiger Einzelhandel (Getränkemarkt)

Zulässig ist ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 799 m². Zulässig sind folgende Sortimente:

- Getränke
- sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Overather Liste als Randsortiment bis max. 10% der Verkaufsfläche des Betriebes

Zulässig sind darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von jeweils 799 m². Zulässig sind folgende Sortimente:

- nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Overather Liste
- zentrenrelevante Sortimente gemäß Overather Liste als Randsortiment bis max. 10% der Verkaufsfläche des Betriebes

1.4 SO 4 – Kleinflächiger Einzelhandel

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 500 m². Zulässig sind folgende Sortimente:

- Elektrogroßgeräte
- sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Overather Liste als Randsortiment bis max. 10% der Verkaufsfläche des Betriebes

Zulässig sind darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von jeweils 799 m². Zulässig sind folgende Sortimente:

- nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Overather Liste
- zentrenrelevante Sortimente gemäß Overather Liste als Randsortiment bis max. 10% der Verkaufsfläche des Betriebes

Zulässig sind auch Dienstleistungsbetriebe.

Die im Anhang aufgeführte Overather Sortimentsliste ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Grundflächenzahl GRZ darf durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO und

in den SO 1, SO 2 und SO 4 bis 1,0, im SO 3 bis 0,8 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe wird in Metern über Bezugspunkt als Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante Attika festgelegt. Der Bezugspunkt ist mit 89,96 m über NN zeichnerisch festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude dürfen von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. ausnahmsweise überschritten werden. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

In den Sondergebieten SO 2, SO 3 und SO 4 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe 90,0 als Mindestmaß in Metern über NN festgesetzt und ist zwingend einzuhalten. Kellerausbauten sind unzulässig. Bei einer baulichen Nutzung unterhalb der festgesetzten Erdgeschosshöhen sind entsprechende bauliche Vorkehrungen (z.B. wasserdichte Wannen) gegen drückendes Wasser vorzusehen.

3. Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Innerhalb der für Stellplätze (St) festgesetzten Flächen sind nur oberirdische, offene Stellplätze zulässig. Sonstige Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der für Stellplätze (St) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen ausgeschlossen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Plan festgesetzten GFL-Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belasten.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen je angefangenen 12 PKW-Stellplätzen mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung aus nachstehender Pflanzenauswahlliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Der Stammschutz und Wurzelschutz bei Stellplätzen sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Die Baumscheibe darf eine Fläche von 6 m² nicht unterschreiten und ist als eine mit Rasen oder hierfür geeigneten Bodendeckern ausgebildete Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese Festsetzung gilt nicht in einem Schutzstreifen von beidseitig 15 m entlang des nachrichtlich dargestellten verrohrten Bachlaufes, der von Bepflanzung freizuhalten ist.

Pflanzenauswahlliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)
Standortgerechte und heimische Laubbäume II. Ordnung:

- Acer campestre
  Feldahorn — Hochstamm, 3 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 12-14 cm
- Carpinus betulus
  Hainbuche — Hochstamm, 3 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 12-14 cm
- Sorbus aucuparia
  Eberesche — Hochstamm, 3 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 12-14 cm

B. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 15 DSchG die Stadt Overath als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Telefax 02206/903022 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist abzuwarten. Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

2. Kampfmittel

Da der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet liegt, wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das

Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dies schriftlich zu bestätigen

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelräumdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Werden Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ausgeführt, so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, Heinrich-Hertz-Straße 12, 50170 Kerpen zu benachrichtigen.

3. Regenerative Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden. Zu diesem Zweck sollen ausschließlich erneuerbare Energien genutzt werden. Mit Energie- und Wasservorräten soll so sparsam und schonend wie möglich umgegangen werden.

4. Baugrund und Boden

Das Gebiet liegt im Bereich mit planungsrelevant hoch anstehendem Grundwasser. Bei Bauvorhaben, welche ganz oder teilweise in diesen Kartiereinheiten gelegen sind, ist eine bodentypologische Vorerkundung durchzuführen, welche im Ergebnis die Feststellung der sich in den dortigen Böden widerspiegelnden Grundwasserverhältnissen zu beinhalten hat.

Aus den Ergebnissen dieser Vorerkundung sind Maßgaben zum Erfordernis zeitlich befristeter Grundwasserabsenkungen zu treffen. Für bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Erdgeschosshöhe ist zu ermitteln, wie sie ggf. gegenüber dauerhaft oder zu zeitweilig einstauendem Grundwasser zu sichern sind.

5. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Gebiet potenzieller Hochwassergefahr. Der Bauherr ist verpflichtet entsprechende Vorsorgemaßnahmen eigenverantwortlich zu treffen.

6. Kabeltrassen/TK-Anlagen der DB AG und der VODAFONE AG & Co. KG

Das Plangebiet grenzt an Flächen der Deutschen Bahn AG. Innerhalb der Fläche der DB AG verlaufen Kabeltrassen/TK-Anlagen.

Bei allen Bauvorhaben oder Maßnahmen, die diese Anlagen betreffen können, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB KT, Netzadministration erforderlich. Der Termin zur Kabeleinweisung ist mindestens 7 Arbeitstage vorher unter Angabe der Bearbeitungsnummer 504074954 mit der

DB KT Netzadministration
Fax: 069/265-57811
E-Mail: Netzadministration-w@deutschebahn.com

abzustimmen. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren. Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, ist umgehend die folgende Stelle zu informieren:

DB Kommunikationstechnik GmbH

Disponent SB 4, Opladen Süd
Deutz-Mühlheimer Straße 109
51063 Köln
Telefon: 0221/14075342
Telefax: 069/265-21806

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