STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 81 in Overath-Immekeppel, 4. Änderung

A - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen und Gewerbebetriebe, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, in den Gewerbegebieten nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher
- Land- und Gartenbaubetriebe
- Betriebe für die Tierhaltung
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

1.3 Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.2 können Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher als Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes gehören und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden (Werksverkauf). Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der als Anhang 1 aufgeführten „Overather Liste“ darf 100 m² nicht überschreiten.

1.4 Innerhalb des gegliederten Gewerbegebietes sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

1.5 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die Betriebsarten der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachtlich der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 BauNVO)

2.1 Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in den Teilgebieten GE(e) 2 und GE(e) 3 ausnahmsweise von technisch bedingten und immissionsschutzrechtlich notwendigen Dachaufbauten wie Antennen, Abluftrohre, Kamine, notwendige Treppenhäuser etc. um maximal 5,0 m auf bis zu 15 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

2.2 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Teilgebiet GE(e) 1 ausnahmsweise von technisch bedingten und immissionsschutzrechtlich

notwendigen Dachaufbauten wie Antennen, Abluftrohre, Kamine, notwendige Treppenhäuser etc. um maximal 5,0 m auf bis zu 10 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

2.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, wenn für jeden m² zusätzlich in Anspruch genommener Grundfläche ein m² Dachfläche extensiv begrünt und dauerhaft gepflegt wird.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Die Gebäude dürfen an Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachüberstände, Pfeiler, Wandvorlagen, Stützwände, Putz- und Rettungsbalkone, Fluchttreppen sowie Sonnenschutzeinrichtungen dürfen gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO in den Teilgebieten GE(e) 2 und GE(e) 3 die festgesetzten Baugrenzen bis zu einem Maß von 2,0 m überschreiten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

5.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung und in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilgebiet[1]	**$L_{EK,tags}$**	**$L_{EK,nachts}$**
GE(e)1	59 dB(A)	46 dB(A)
GE(e)2	59 dB(A)	46 dB(A)
GE(e)3	60 dB(A)	47 dB(A)

[1)] Bezeichnung der Teilgebiete entsprechend der Bebauungsdarstellung

5.2 Für den in der Planzeichnung angegebenen Richtungssektor Z erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus, k}$:

Winkel, ausgehend vom Bezugspunkt UTM/ ETRS89 32376754, 5646935		Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ dB(A)/ m²	
Anfang	Ende	Tag	Nacht
10	280	8	9

6 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die zu den in der Planzeichnung mit o o o o gekennzeichneten Baugrenzen ausgerichteten, fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß der als Anhang 2 aufgeführten Pflanzliste zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

B - HINWEISE

1 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Overath als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2 Kampfmittelfunde

Eine Garantie auf das Nicht-Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

3 Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006 (Hrsg.: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen). Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149, wie ggf. erforderliche bautechnische Maßnahmen, sind zu berücksichtigen.

4 Artenschutz

Jegliche Gehölzrodungen und Baumfällungen, die im Plangebiet durchzuführen ist, ist in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28.(29.) Februar durchzuführen, um die Tötung von immobilen Jungvögeln und die Zerstörung von aktuell genutzten Nestern von Gebüsch- und Baumbrütern zu vermeiden.

5 DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien

Die DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien werden im Planungsamt der Stadt Overath vorgehalten und können während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

C - ANHÄNGE

Anhang 1: „Overather Liste“

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel- und Geschenkartikel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bekleidung aller Art	Bauelemente, Baustoffe
Bücher	Beleuchtungskörper, Lampen
Büromaschinen (ohne Computer)	Beschläge, Eisenwaren
Campingartikel	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Computer, Kommunikationselektronik	motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Elektrokleingeräte	Erde, Torf
Elektrogroßgeräte	Fahrräder und Zubehör

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

Farben, Lacke
Fliesen
Gartenhäuser, -geräte
Herde, Öfen
Holz
Installationsmaterial
Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Möbel (inkl. Büromöbel)
Pflanzen und -gefäße
Rollläden und Markisen
Werkzeuge
Zooartikel

<u>Nahversorgungsrelevante Sortimente</u>

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

Anhang 2: Pflanzliste

Kletterpflanze; 2x verpflanzt, m. B.

Clematis in Arten	Waldrebe
Hedera Helix	Efeu
Lonicera in Arten	Heckenkirsche
Parthenocisus in Arten	Wilder Wein