Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 91
- Overath, Diepenbroich -
1. Änderung

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

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 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert am 25.09.2001 (GV. NRW. S. 708)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439) und am 25.09.2001 (GV. NRW. S. 708)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Innerhalb des Gewerbegebiets sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:
  - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren, Tabakwaren
  - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel, Kosmetika
  - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse
  - Textilien, Bekleidung, Wäsche, Pelzwaren, Stoffe, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten
  - Sportbekleidung und Sportartikel

- Schuhe, Orthopädie
- Lederbekleidung und sonstige Lederwaren
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Musikalienhandel, Tonträger, Photogeräte, Videogeräte, Photowaren u.ä.
- Elektrowaren, Unterhaltungselektronik
- Computer und Zubehör
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikinstrumente
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Holz- und Stahlwaren, Beleuchtungskörper
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Büroorganisationsmittel
- Spielwaren und Bastelartikel, Kinderwagen
- Mopeds, Mofas, Fahrräder und Zubehör
- Nähmaschinen und Zubehör
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn der Betrieb auf Grund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist oder der Verkauf über Kioske erfolgt, soweit er der Versorgung der im Gewerbegebiet Arbeitenden dient.

1.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten in dem Gewerbegebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

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 über NN nicht überschreiten. Als Oberkante Traufe/Attika/Brüstung gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Oberkante des Firsts von geneigten Dächern der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die in dem Plan festgeschriebene Höhe über NN nicht überschreiten. Unter der Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Ausnahmen von der Höhenbeschränkung gelten nur für Schornsteine und Silos 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).

Änderung nach Offenlage (Punkt 3):

3. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entlang der B 55 sind zum Schutz vor Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Dabei sind Wohnungen mit Aufenthaltsräumen ausschließlich auf der dem Verkehr zugewandten Seite (B 55) unzulässig, sofern an den entsprechenden Gebäudefassaden im Fensterbereich die Immissionswerte nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantrag zu erbringen.

4. **Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**

4.1 Zuordnung der Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Fläche Gemarkung Vilkerath, Flur 10, Flurstück 124/1 teilweise und Flurstück 1315 teilweise, auf der Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB durchgeführt werden sollen, wird der durch die Planänderung als gewerbliche Baufläche festgesetzten Fläche für externe Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

4.2 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Abpflanzungen und Eingrünungen durch die Entwicklung einer mehrreihigen freiwachsenden standorttypischen Baumhecke vorzunehmen. Für den Aufbau der Gehölzstrukturen ist pro 1,5 – 2 m² Fläche eine der nachfolgenden Pflanzen zu setzen:

Bäume
Pflanzenqualität: H. oder Stammbusch 3xv. Stammumfang 12 – 14 cm

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche

Sträucher
Pflanzenqualität: mind. 2 bis 3xv., 80 – 100 cm bis 125 – 150 cm

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen

In den ersten drei Jahren nach der Pflanzung ist der Bereich zwischen den Gehölzen 3 – 4 Mal auszumähen. Im fünften Jahr ist der Pflanzbestand durch Läutern zu lichten.

Innerhalb dieser Fläche sind notwendige Grundstückszufahrten von maximal 6 m Breite generell zulässig.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene Ablagerungen von Abfall sind zu entfernen; es gelten darüber hinaus die Beschränkungen des Landschaftsplans Nr. 8 „Agger- und Naafbachtal" des Rheinisch-Bergischen Kreises (rechtskräftig seit Juni 1989).

4.3 Begrünung von Pkw-Stellplätzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen je angefangene 8 Stellplatzeinheiten mindestens ein bodenständiger und standortgerechter Laubbaum der nachfolgend aufgeführten Arten als Hochstamm, dreimal verschult und mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm (gemessen in 1 m Höhe über Boden), anzupflanzen und zu erhalten.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde

Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Hinweise

- 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.

- Der Rheinisch-Bergische Kreis, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bereich von Grundwassernässeböden in Fließgewässerauen liegt, was zu staunassen und grundnassen Böden führt. Es muss daher gegebenenfalls mit zusätzlichen Vorkehrungen bei der Bauausführung (Keller) gerechnet werden.

Nachrichtliche Übernahme

Die Landschaftsschutzgebiete sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.