Textliche Festsetzungen

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Innerhalb der Gewerbegebiete 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 (WB)[1] der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

  - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
  - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
  - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
  - Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36), ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218) sowie Berufsbekleidung (WB 239 und 249)
  - Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
  - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3939, 3932, 3937)
  - Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
  - Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
  - Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
  - Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
  - Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
  - Sportartikel und Handelswaffen, Bastelsätze (WB 653, 655-659)
  - Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7892, 7895, 7899)

Innerhalb der festgesetzten Flächen **B** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die notwendigen Anlagen zur Regenwasserversickerung zulässig (vgl. Ziffer 4). Der Gemeinde Overath bzw. dem Versorgungsträger steht zur Unterhaltung und Pflege dieses Rigolen-Mulden-Systems ein Leitungs- sowie ein Geh- und Fahrrecht innerhalb dieser Flächen zu. Diese Flächen sind als artenreiche Wildkrautflächen zu entwickeln. Sie sind einmal pro Jahr zu mähen, um sie von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

Die festgesetzten Flächen **C** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene Ablagerungen von Abfall sind zu entfernen; es gelten darüber hinaus die Beschränkungen des Landschaftsplanes Nr. 8 „Agger- und Naafbachtal" des Rheinisch-Bergischen Kreises, der seine Rechtskraft im Juni 1989 erlangt hat.

Innerhalb der festgesetzten Flächen **R** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Versiegelung zu entfernen und ein Wanderweg mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In den gemäß § 9 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit A bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 3 m breite, einreihige freiwachsende Hecke, alternativ eine mindestens 50 cm breite und 1,20 m hohe beschnittene Hecke zu pflanzen. Wird eine Schnitthecke gesetzt, so sind die restlichen Pflanzflächen mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu begrünen. Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,50 m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x verpflanzt ohne Ballen (v.o.B.) 60 -100 (alternativ leichte

ganisationsmittel (WB 52-57)

- Sportartikel und Handelswaffen, Bastelsätze (WB 653, 655-659)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803, 7805, 7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- 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 schädliche 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 aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist oder der Verkauf über Kioske erfolgt, soweit er der Versorgung der in den Gewerbegebieten Arbeitenden dient.

1.2 GE 1 (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO sind in dem mit GE 1 bezeichneten Gebiet nur öffentliche Betriebe zulässig.

1.3 GE 2 (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 6 in Verbindung mit Abs. 8 BauNVO wird die zulässige Nutzung im GE 2 wie folgt eingeschränkt:

Nicht zugelassen sind die in den Abstandsklassen I bis VII aufgeführten Betriebsarten nach der Abstandsliste 1994 (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß) vom 21. März 1990, MBl. NW, 8. Mai 1990, S. 504; Anhang 1 in der Fassung des Gemeinsamen Runderlasses vom 22.09.1994 MBl.NW S. 1339 ff.) mit Ausnahme der (*) gekennzeichneten Anlagen nach der Abstandsliste. Ausnahmsweise können die ausgeschlossenen Betriebsarten dann zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, daß durch die Luftemissionen dieser Betriebe das Niederschlagswasser von Dachflächen nicht verschmutzt ist.

1.4 In den Gewerbegebieten sind Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Hierbei ist bei dem Bauantrag der Nachweis zu führen, daß durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, daß in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,50 m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x verpflanzt ohne Ballen (v.o.B.) 60 -100 (alternativ leichte Sträucher, einmal v.o.B. 100-120) und je 15 lfm Straßenfront ein Laubbaumhochstamm der nachfolgenden Arten zu pflanzen (3 x verpflanzt mit Ballen (v.m.B.) 18-20).

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde

In diesen Flächen sind notwendige Grundstückszufahrten von maximal 6 m Breite generell zulässig.

In den gemäß § 9 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit B bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind freiwachsende Hecken anzupflanzen. Je angefangene 200 m² Pflanzfläche ist ein Baum 2. Ordnung und je angefangene 500 m² Pflanzfläche ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,50 m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B. 60-100, leichte Sträucher 1 x v.o.B. 100-200 und bei Straßenbäumen 3 x v.m.B. 14-16. Die Baum- und Strauchliste nach Ziffer 3.2 ist bindend.

Im Schutzbereich der geplanten 110 kV-Freileitung dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, deren Wuchshöhe 6 m überschreitet.

3.4 Begrünung von Pkw-Stellplätzen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a 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)

1.4 In den Gewerbegebieten sind Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Hierbei ist bei dem Bauantrag der Nachweis zu führen, daß durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, daß in den Schlafraumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert um nicht mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von einem Immissionsrichtwert "außen" von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts auszugehen.

1.5 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 den Gewerbegebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhenlage baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO darf die Oberkante Traufe/Attika/Brüstung der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die in dem Bebauungsplan festgeschriebenen Höhen über NN nicht überschreiten. Als Oberkante Traufe/Attika/Brüstung gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 24 BauNVO darf die Oberkante des Firstes von geneigten Dächern der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die in dem Plan festgeschriebenen Höhen 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 den Höhenbeschränkungen gelten nur für Windkraftanlagen, 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).

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.1 Zuordnungsfestsetzung

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.

3.5 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind alle Anlagen ausgeschlossen, die auch bereits innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, daß Anpflanzungen und Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche(n) zulässig sind.

4. Regenwasserversickerung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz wird festgesetzt, daß das Niederschlagswasser, das auf Hof- und Stellplatzflächen in den mit römischen Ziffern gekennzeichneten Gebieten [illegible], [illegible] und [illegible] anfällt, zunächst dem Regenwasserkanal und dann dem kombinierten Regenklär- und Rückhaltebecken zuzuführen ist und in dem mit [illegible] gekennzeichneten Bereich der vorhandenen Mischwasserkanalisation.

In dem mit [illegible] gekennzeichneten Teilgebiet (GE 2) ist das Niederschlagswasser der Dachflächen über Sickerschachte abzuleiten.

In den mit [illegible] gekennzeichneten Bereichen ist das Niederschlagwasser der Dachflächen über ein Mulden-Rigolen-System zu versickern. Die Mulden-Rigolen-Systeme liegen in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen, die in dem Bebauungsplan mit B gekennzeichnet worden sind.

Die von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser in dem mit [illegible] gekennzeichneten Bereich sind in einem Regenwasserkanal zu sammeln und über ein kombiniertes Re-

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.1 Zuordnungsfestsetzung

Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG werden die festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB einschließlich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Maßnahmen den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen zugeordnet.

3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen **A** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist ein mindestens 12 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Er ist entsprechend des natürlichen Aufbaus stufig zu gestalten mit kleineren Gehölzen (Kleinsträucher wie Hartriegel, Heckenkirschen) zum Rand und größeren Gehölzen (Großsträucher und Bäume) zum Wald hin. Im Schutzbereich der geplanten 110 kV-Freileitung dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, deren Wuchshöhe 6 m überschreitet.

Innerhalb der Flächen ist je angefangene 250 m² Pflanzfläche ein Laubbaum erster oder zweiter Ordnung der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen:

Bäume 1. Ordnung	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Bäume 2. Ordnung	
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucupana	Vogelbeere
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

Die von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer in dem mit gekennzeichneten Bereich sind in einem Regenwasserkanal zu sammeln und über ein kombiniertes Regenklär- und -rückhaltebecken direkt in den Kottenbach einzuleiten.

Die Dachflächenwasser, die in den mit gekennzeichneten Bereichen des Gewerbegebietes anfallen, sind der vorhandenen Mischwasserkanalisation zuzuleiten.

Die Abgrenzung dieser gekennzeichneten Bereiche bis entspricht der Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Höhen in den Gewerbegebieten ohne die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

B. Hinweise

1. Die genaue Vermaßung des Einmündungsbereiches der Gewerbeerschließungsstraße in die K 38 ist aus der Anlage der beigefügten Begründung zu entnehmen.

2. Erst in einer Entfernung von 50 m von der nördlichen Plangebietsgrenze werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) eingehalten. Die zukünftigen Nutzer werden darauf hingewiesen, daß bestimmte Vorbelastungen durch Verkehrslärm vorhanden sind, die bauliche Maßnahmen oder ähnliches zur Folge haben können, die durch die Nutzer durchzuführen sind.

3. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW sowie die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird vorsorglich verwiesen. Vor Beginn der Erdarbeiten für die Erschließung des Baugebietes sowie Schachtungsarbeiten, die für die Errichtung der baulichen Arbeiten notwendig werden, sollten diese Erdarbeiten mindestens vier Wochen vor Durchführung dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, angezeigt werden.

4. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen oder Erdbewegungen muß der Kampfmittelräumdienst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 überprüfen.

5. Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG für den

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Pyrus pyraster	Wildbirne

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Hedera helix	Efeu
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

[1] WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden.

können, die durch die Nutzer durchzuführen sind.

3. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW sowie die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmalern gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird vorsorglich verwiesen. Vor Beginn der Erdarbeiten für die Erschließung des Baugebietes sowie Schachtungsarbeiten, die für die Errichtung der baulichen Arbeiten notwendig werden, sollten diese Erdarbeiten mindestens vier Wochen vor Durchführung dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, angezeigt werden.

4. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen oder Erdbewegungen muß der Kampfmittelräumdienst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 überprüfen.

5. Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldekehr in einer Höhe von 274 m.

6. Die im Schutzstreifen der geplanten 110 kV-Hochspannungsfreileitung geplanten Bauvorhaben müssen jeweils im einzelnen mit der RWE Energie AG abgestimmt werden.

D. Nachrichtliche Übernahmen

Die Waldgrenze, die Wasserflächen und die Verkehrsflächen der K 38 sowie die Leitungstrassen einschließlich Schutzbereiche und die Landschaftsschutzgebiete sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Paul Günter Jansen

Der Rat der Gemeinde Overath hat am 15.06.1994 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Stadt