



### LEGENDE

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

GE(e) 1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. GH max = 110,0 m ü. NHN Maximale Höhe bauliche Anlagen über Normalhöhennull (NHN)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Nr. A 3)

Baugrenze

**SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

59 dB(A)/46 dB(A) Emissionskontingente tags/nachts

Abgrenzung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

Abgrenzung Richtungssektor (s. TF Nr. A 5.2)

**SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN**

Fassadenbegrenzung (s. textliche Festsetzung Nr. A 6) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**KARTENGRUNDLAGE**

Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze

1315 Flurstücksnummer

**Hinweis zur Planzeichnung:**  
Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes / der Änderung lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Angabe eines Abstandsmaßes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzungen miteinander oder mit der parallel verlaufenden Flurstücksgrenze zusammen.

### VERFAHREN

**Gesetzliche Grundlagen:**

(BauGB) Baugesetzbuch vom 29.09.2004 (BGBl. I S.2141) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

(BauNVO) Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

(PlanZV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58).

(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Aufstellungsbeschluss**

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 14.06.2023 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Overath, 12.09.23

Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 20.11.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 30.11.2023 bis 31.03.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 20.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Overath, 12.09.23

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Overath hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 06.06.2023 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Overath, 12.09.23

Bürgermeister

**In-Kraft-Treten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 29.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Overath, 02.10.23

Bürgermeister

### 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 Vergnügungstätten 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 Abstandserrlass (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 08.08.2007 (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 gültiglich 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 10 % 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 gepflügt 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 Sonnenschutzvorrichtungen 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 „Geräuschkontingierung“ weder tags (8:00 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 <sup>1</sup>	$L_{EK}$ 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)

<sup>1</sup> 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  $L_{EK,Zus}$ :

Winkel, ausgehend vom Bezugspunkt UTM ETRS89 32376754, 5646935	Zusatzkontingent $L_{EK,Zus}$ 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 Kampfmittelkunde**

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 „Merktblatt für Baugrundergriffe“ 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“**

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
Bastei- und Geschenkartikel	Bad-, Sanitärerzeugnisse 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
Elektrogrößeräte	Fahrräder und Zubehör
Foto, Video	Farben, Lacke
Gardinen und Zubehör	Fliessen
Glas, Porzellan, Keramik	Gartenhäuser, -geräte
Geschl. Hauswaren/ Bestecke	Herde, Öfen
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Holz
Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen	Installationsmaterial
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Leder- und Kuschelwaren	Mosel (inkl. Büromöbel)
Musikalien	Pflanzen und -gefäße
Nähmaschinen	Rolläden und Markisen
Optik und Akustik	Werkzeuge
Sanitärwaren	Zooartikel
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Torfräger	
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	

**Nahversorgungsrelevante Sortimente**

Arzneimittel (Schritt-) Blumen  
Briefmarken  
Drogeriewaren  
Kosmetika und Parfümerieartikel  
Nahrungsmittel und Genussmittel  
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf  
Reformwaren  
Zeitung/ Zeitschriften

**Anhang 2: Pflanzliste**

Kletterpflanze; 2x verpflanzt, m. B.

<i>Clematis in Arten</i>	Waldbrebe
<i>Hedera Helix</i>	Efeu
<i>Lonicera in Arten</i>	Heckenkirsche
<i>Parthenocissus in Arten</i>	Wilder Wein

Stadt Overath

Maßstab Übersichtsplan 1: 5000

## Bebauungsplan Nr. 81

### 4. Änderung

Maßstab 1 : 500  
Stand Mai 2023

H+B Stadtplanung

Beite und Haase PartG mbB, Stadtplaner  
Kunibertskloster 7-9  
50668 Köln  
Tel. 0221 952 686 33, Fax 0221 899 941 32  
post@hbstadtplanung.de