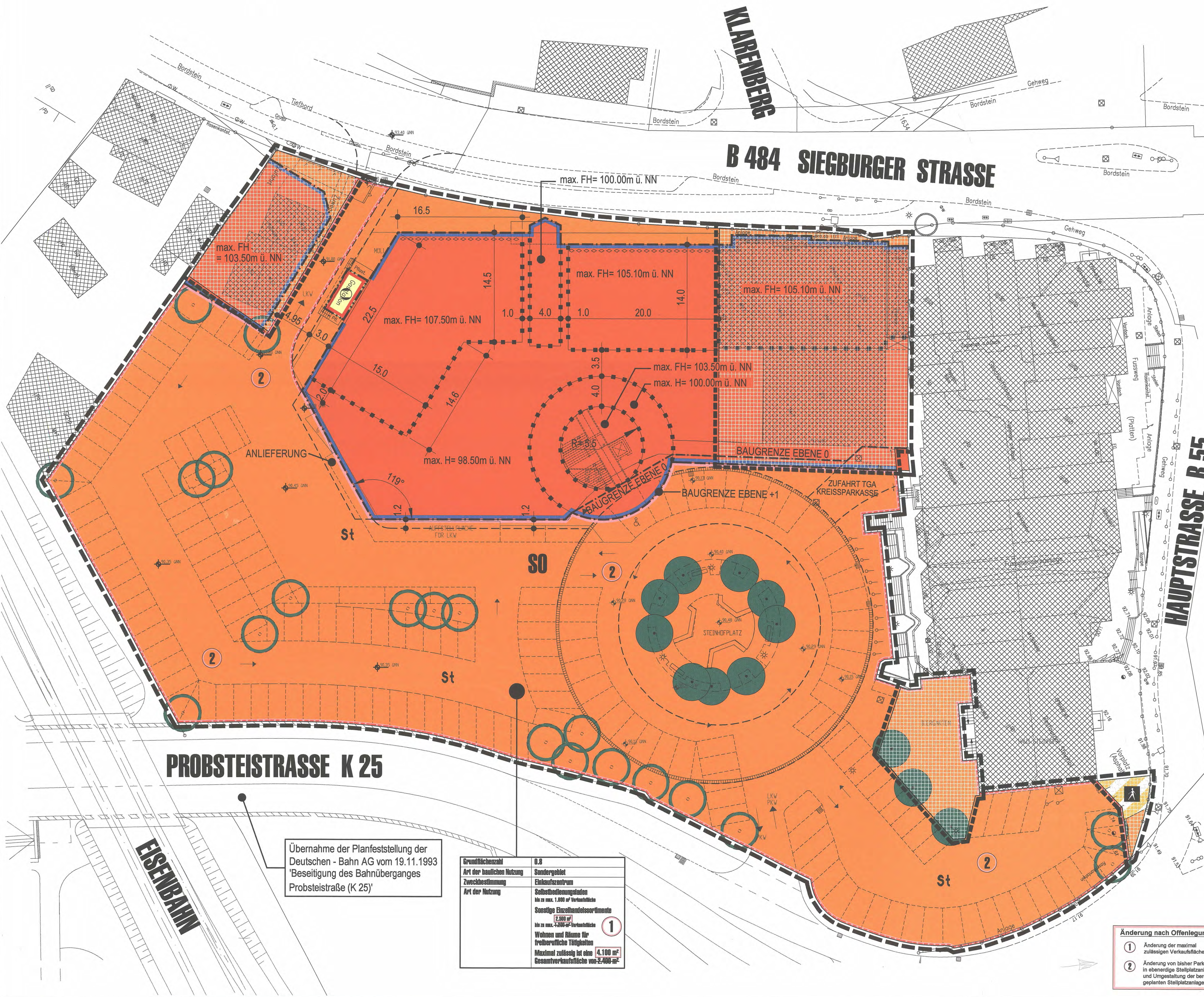
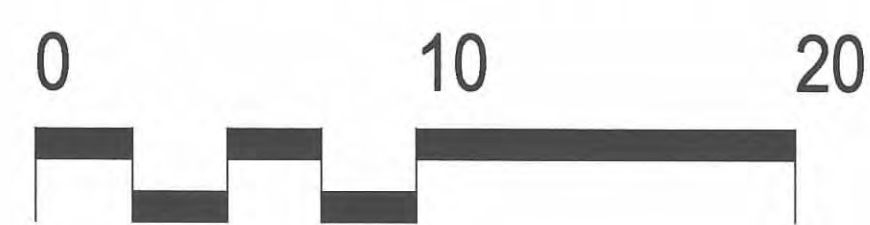


STADT OVERATH

VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN NR. 1 -OVERATH, STEINHOFPLATZ- VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG

1. AUSFERTIGUNG



Übernahme der Planfeststellung der Deutschen - Bahn AG vom 19.11.1993 'Beseitigung des Bahnüberganges Probsteistraße (K 25)'

Grundflächenzahl	0,8
Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet
Zweckbestimmung	Einkaufszentrum
Art der Nutzung	Selbstbedienungsgelände bis zu max. 1.800 m ² Verkaufsfläche Sonstige Einzelhandelsformate bis zu max. 2.500 m ² Verkaufsfläche Wohnen und Räume für freiberufliche Tätigkeiten Maximal zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m ²

- Änderung nach Offenlegung**
- 1 Änderung der maximal zulässigen Verkaufsfläche
 - 2 Änderung von bisher Parkdeck in ebenerdige Stellplätzeanlage und Umgestaltung der bereits geplanten Stellplätzeanlage

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1987 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.01.1998 (BGBl. I S. 137 f.)
- Bauabzugsverordnung (BauAV) 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 Wohnraum vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 468)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 206), zuletzt geändert am 08.08.2000 (GV. NRW S. 458)
- Planungsordnung PlanVO 90 vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 698) bzw. 09.05.2002 (GV. NRW S. 248) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW S. 248)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung 'Einkaufszentrum' sind folgende Nutzungen zulässig:

Als Arten der Nutzung werden folgende Nutzungen zugelassen:

- Selbstbedienungsgelände, bis zu max. 1.800 m² Verkaufsfläche **1**
- Sonstige Einzelhandelsformate bis zu maximal 2.500 m² Verkaufsfläche
- Wohnen und Räume für freiberufliche Tätigkeiten **1**

Maximal zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m².

Auf mindestens 50 % der Flächen des Selbstbedienungsgeländes sind Waren der drei nachfolgend genannten Warengruppen anzubieten:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 03-13)
- Wash- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- u. d. Haushaltgeräte (WB 66)

Auf den übrigen Flächen und innerhalb der zulässigen Flächen für die 'Sonstigen Einzelhandelsformate' sind aus der nachfolgend aufgeführten Liste bis max. 400 m² Verkaufsfläche je Warengruppe zulässig:

- Textilien, Bekleidung (WB* 19-36)
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36) ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212,214,218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektronische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 393, 393Z, 393T)
- Felmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 516)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckerzeugnisse, Büroorganisationmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaren, Bastelätze (WB 652, 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermittel, Wasch- und Geschirpflmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 67)
- Gebrauchswaren dieser Liste
- abgepaßte Teppiche und Läufer (WB 210)
- Schnittblumen und -grün (WB 976)
- Topf- und Beepflanzen (WB 975)
- Mopeds, Motor-, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)

*WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden

2. Stellplätze
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 5, Satz 2 BauNVO sind Stellplätze im Bereich des festgesetzten Parkdeckes auf den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

3. Grünordnung - Landschaftspflegerische Maßnahmen

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen
(entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellten bestehenden Bäume und Gehölze sind zu erhalten und während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

3.2 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen und sonstigen Pflanzen sowie zur Erhaltung von Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größen und Arten der zu pflanzenden Bäume sind dem Fachbeitrag zu entnehmen. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist verbindlich. Die Baumstandorte können jedoch im Rahmen der Ausbauplanung variiert werden. Abgestorbene Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzzeit durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die vorhandenen Grünflächen sind zu erhalten. Die Pflanzzeit im Bereich der Stellplätzeanlagen / unterhalb der Baumstandorte sind mit Bodendeckern gemäß der Maßnahme B 1 des Fachbeitrages zu begrünen und dauerhaft zu pflanzen.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der Traufen und Firste (Atika) der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 18 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen über NN nicht überschreiten.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Aufzüge, Treppenaufbauten, Schornsteine etc. dürfen die festgesetzte First- / Atikahöhe ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschreiten.

5. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der so o o gekennzeichneten Fassadenteile sind gemäß DIN 4109 für Aufenthaltsräume (Küchen, Wohn- und Esszimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) Schalldämmmaße von R_{w,ext} = 40 dB einzuhalten.

C. HINWEIS

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anordnung und Aufteilung der einzelnen Stellplätze in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur hinsichtlich der Größe und damit unverbindlich ist. Das gilt im übrigen auch für die Standorte der geplanten Bäume.

ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- SO SO Sondergebiet
- 11 überbaubare Flächen
- 2 nicht überbaubare Flächen

Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallabfuhrung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallabfuhrung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen
- Gestaltung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

Erhaltung:

- Bäume

Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- Fassadenschutz (siehe technische Festsetzungen Pt. 5)

Sonstige Pflanzzeichen

- max. H maximale Pflanzhöhe
- max. B maximal zulässige Höhe der Traufe / Atika
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
- || Meter über Normalnull
- Hinweisliche Darstellung der Stellplätzeanordnung
- Standortshinweis für Baumpflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gassen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Diese Flächen sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans