

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1990 (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)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (V. NRW S. 439)

Planzeichenverordnung (PlanzV 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. 866/SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 246)

PLANUNGEN

wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Kataster dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

n, den

entl. best. Verm. Ing.

ENTWURFSSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 23.11.1999 gem. Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 03.07.2000 öffentlich bekanntgemacht.

Rat, den 19.09.2001

Wamben
Bürgermeister



Ratsmitglied

H. Koster

TEILNAHME DER BÜRGER

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 30.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 13.04.2000 stattgefunden.

Rat, den 19.09.2001

Wamben
Bürgermeister



TEILNAHME DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.03.2000 in der Zeit vom 03.2000 bis 05.05.2000.

Rat, den 19.09.2001

Wamben
Bürgermeister



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 'Ein-kaufszentrum' sind folgende Nutzungen zulässig:

Als Arten der Nutzung werden folgende Nutzungen zugelassen:

Selbstbedienungsladen, bis zu max. 1.600 m² Verkaufsfläche, 2.500 m² 1

Sonstige Einzelhandelsortimente bis zu maximal ~~1.200 m²~~ Verkaufsfläche,

Wohnen und Räume für freiberufliche Tätigkeiten, 4.100 m² 1

Maximal zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m².

Auf mindestens 50 % der Flächen des Selbstbedienungsladens sind Waren der drei nachfolgend genannten Warengruppen anzubieten.

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66)

Auf den übrigen Flächen und innerhalb der zulässigen Flächen für die 'Sonstigen Einzelhandelsortimente' 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 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastesätze (WB 652, 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Gebrauchsgüter dieser Liste
- abgepaßte Teppiche und Läufer (WB 210)
- Schnittblumen und -grün (WB 976) Topf- und Beetpflanzen (WB 975)
- Mopeds, Mofas, 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

germeister



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dieses Vorhaben-
Erschließungsplanes nebst Begründung ist am 15.06.2000
öffentlich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom
06.2000 bis einschließlich 04.08.2000. Die Träger öffent-
licher Belange wurden gemäß § 3. Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
06.2000 benachrichtigt.

Prath, den 19.09.2001
germeister



NEUERE BETEILIGUNG NACH OFFENLEGUNG

betreffenden Träger öffentlicher Belange und Bürger wurden
gemäß § 3 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2000 und
04.2001 von der Änderung nach Offenlage unterrichtet und bis
01.2001 bzw. 03.05.2001 zur Stellungnahme zu den
änderten Teilen aufgefordert.

Prath, den 19.09.2001
germeister



SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Overath hat am 19.09.2001 den vorhabenbe-
zogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und §§ 7 und 41
Gemeindeordnung NRW als Satzung beschlossen sowie die
Begründung hierzu.

Prath, den 19.09.2001
germeister



Ratsmitglied

J. Pöster

RAFTRETEN

Der Beschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Sat-
zung ist am 10.01.2002 öffentlich bekanntgemacht worden.
Die Bekanntmachung ist dieser vorhabenbezogener Bebauungs-
plan in Kraft getreten.

Prath, den 10.01.2002
germeister



LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPLOM-INGENIEUR ARCHITECTEN UND STADTPLANER
RUTH PAPPRATH - BAUREIS UND HEINRICH SCHNEIDER
EBERTPLATZ 14 - 18 50689 KÖLN
TEL.: 0221 / 137710 FAX: 0221 / 121741

20.06.2001

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 Park-
deckes und 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 Maßnah-
men zu schützen.

**3.2 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen und sonstigen Pflanzungen sowie zur Er-
haltung von Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäu-
me 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.

Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzzeit durch Neupflanzungen zu
ersetzen. Die vorhandenen Grünflächen sind zu erhalten. Die Pflanzbeete im Bereich
der Stellplatzanlagen / unterhalb der Baumstandorte sind mit Bodendeckern gemäß der
Maßnahme B 1 des Fachbeitrages zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.



~~Die Außenwandflächen des Parkdeckes sind zu mind. 20 % entsprechend den Vorgaben
des Fachbeitrages zu begrünen.~~

Das Flachdach des geplanten Einkaufszentrums ist extensiv gemäß der Maßnahme B 5
des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu begrünen.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der Traufen und Firste (Attika) der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16
Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen über NN nicht über-
schreiten.

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

Aufzüge, Treppenaufbauten, Schornsteine etc. dürfen die festgesetzte First- / Attikahöhe
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 $\diamond \diamond \diamond$ gekennzeichneten Fassadenteile sind gemäß DIN 4109 für Aufent-
haltsräume (Küchen, Wohn- und Esszimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) Schalldämmmaße
von $R'_{w, res} = 40$ dB einzuhalten.

C. HINWEIS

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

ERLÄUTERUNGEN

der baulichen Nutzung
Sondergebiet

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Gasstation

Sonstige Planzeichen

- maximale Firsthöhe
- maximal zulässige Höhe der Traufe / Attika
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
- Meter über Normalnull