PLAN-NR. BLATT-NR.

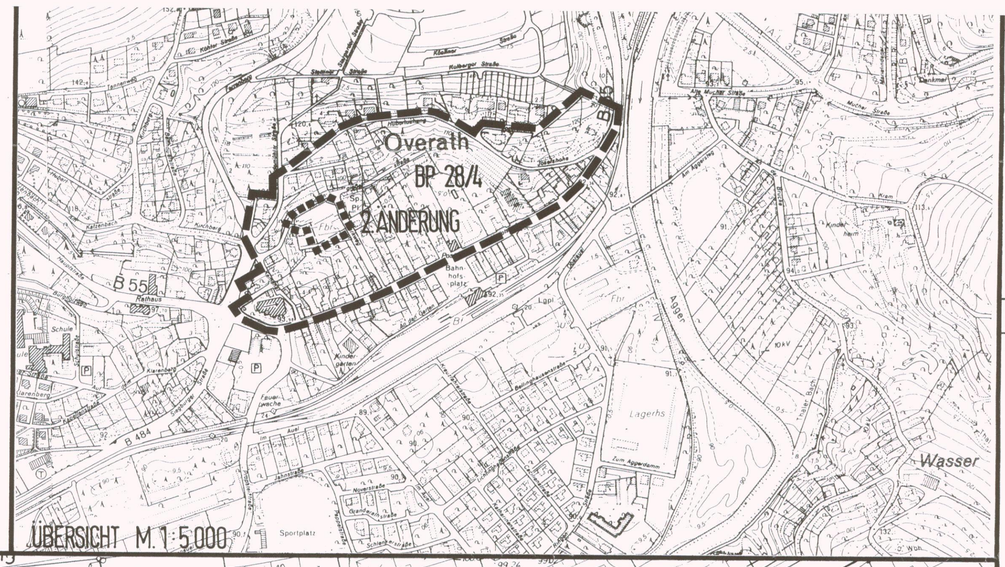
CABROPLAN Bestell-Nr. 141 196

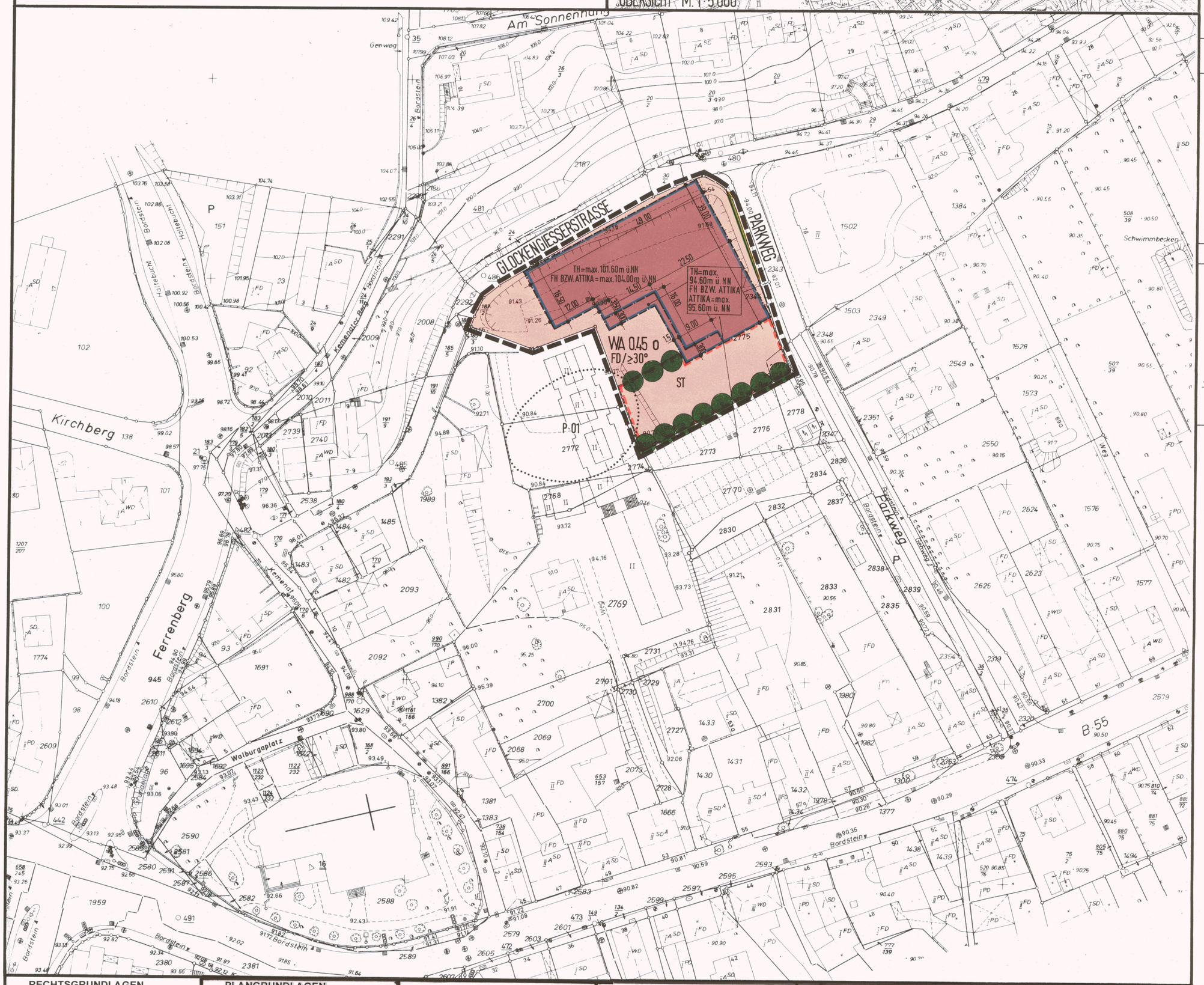
STADT OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 28/4
2. ÄNDERUNG
OVERATH-ORTSKERN NORD

M. 1 : 500 . AUSFERTIGUNG

N





(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.2 und 3 der BauNVO)

1	2	
WR	WR	REINES WOHNGEBIET
WA	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MI	MI	MISCHGEBIET
MK	MK	KERNGEBIET
GE	GE	GEWERBEGEBIET
GI	GI	INDUSTRIEGEBIET
SO	SO	SONDERGEBIET

1 = ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
2 = NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

- O — OFFENE BAUWEISE
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- G — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- I-II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE
- (II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- 0.45 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- (0.8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- [3.0] — BAUMASSENZAHL (BMZ)
- TH — HÖCHSTGRENZE DER TRAUFHÖHE
- FH — HÖCHSTGRENZE DER FIRSTHÖHE / ATTIKA

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  - P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
  - V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
  - W — WIRTSCHAFTSWEG
  - C — FLÄCHEN FÜR ABFALLCONTAINER
  - A+R — FUSS- UND RADWEG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- EINFAHRT
- EINFAHRTBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
  - BÄUME — STRÄUCHER
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
  - BÄUME — STRÄUCHER

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

ANPFLANZUNG : BÄUME — STRÄUCHER
ERHALTUNG : BÄUME — STRÄUCHER

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 86 BauO NW in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

- z.B. ≥ 30° — GENEIGTES DACH MIT MINDESTENS 30°
- FD — FLACHDACH

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
  - St — STELLPLÄTZE; GSt — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
  - Ga — GARAGEN; GGa — GEMEINSCHAFTSGARAGEN
  - TGa — TIEFGARAGEN
- ZUGEHÖRIGKEITSPFEIL
- MIT GEH- (G), FAHR- (F) UND LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- BEI SCHMALEN FLÄCHEN
- LÄRMSCHUTZWAND
- z.B. K, L, MK — FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK
- P 01 — SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZIFF. 5
- VORGESCHLAGENE BAUMPFLANZUNG
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE WEGEFÜHRUNG
- ü. zul. M. d. TH — ÜBER ZULÄSSIGEM MASS DER TRAUFHÖHE
- ü. NN — ÜBER NORMAL NULL
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Gemäß § 23 Abs. 5, Satz 2 BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche der Glockengießerstraße zulässig.

3. Anpflanzung von Bäumen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche (St) sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm anzupflanzen und zu erhalten. Es können wahlweise folgende Arten angepflanzt werden:

Winterlinde und Feldahorn.

Von den festgesetzten Standorten kann abgewichen, die Anzahl der Bäume darf jedoch nicht reduziert werden.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der Traufen und Firste (Attika) der zulässigen Wohnbebauung dürfen gemäß § 16 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- / Attikahöhe ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschreiten.

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

Sollten innerhalb der so • • • gekennzeichneten Fläche sensible Nutzungen wie z.B. Kinder-spielflächen, Sandkästen o.ä. angelegt werden, dann sind die Spielflächen mit unbelastetem Boden in einer Mächtigkeit von mind. 0,50 m abzudecken oder in gleichwertiger Tiefe auszutauschen.

B. ÄNDERUNG DER GESTALTUNGSSATZUNG ORTSKERN-NORD
§ 86 BauONW

Die Gestaltungssatzung zum Ortskern-Nord, mit gleichem räumlichen Geltungsbereich wie der Bebauungsplan Nr. 28/4, rechtskräftig seit dem 25.01.1985, wird geändert.
Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die gestalterische Festsetzungen wie nachfolgend dargestellt, ergänzt und / oder aufgehoben:

1. Dacheindeckungsmaterialien

Folgende Dacheindeckungsmaterialien werden zusätzlich zugelassen:

Zink,- Kupfer- und Aluminiumbleche

2. Dachformen, Dachneigungen

Für das Änderungsgebiet wird das in der Gestaltungssatzung ausschließlich zugelassene Satteldach aufgehoben und durch die nachfolgenden Dachformen ersetzt.
Als Dachform sind sowohl flache Dächer (0 - 5°) als auch geneigte Dächer mit Neigungen von ≥ 30° zulässig.
Der Anteil an geneigten Dachflächen muß mindestens 30% der Grundfläche des Gebäudes betragen.
Für Garagen, überdachte Stellplätze sowie die zulässigen Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, Gartenpavillons) sind die Vorschriften bzgl. der Dachformen und Dachneigungen nicht anzuwenden.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte, Drempel

Die in der Gestaltungssatzung vom 25.01.85 aufgeführten Vorschriften zu den Dachgauben, Dacheinschnitten und Drempeln werden aufgehoben.

C. HINWEISE

Im Westteil des Plangebietes ist durch Gutachten eine Bodenverunreinigung durch Kohlenwasserstoffe gefunden worden (Bohrung BK 06 des der Begründung beiliegenden Gutachtens). Die Kohlenwasserstoffe können bei Aushubarbeiten in einer Tiefe von > 2,0 m angetroffen werden. Verunreinigter Aushub bedarf einer geordneten Entsorgung nach Abfallrecht.

Ergänzung nach der Offenlegung
Der Änderungsbereich liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelästigungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BauGB) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S.2253), IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG
2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, Bau NVO) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977 (BGBl. I S.1763), GEÄNDERT DURCH DIE ÄNDERUNGS-VERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S.132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONS-ERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
3. BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - Bau ONW) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 07. MÄRZ 1995 (GVBl. 1995,218) BERICHTIGT AM 12.10.1995 (GVNW S. 982)
4. VERORDNUNG FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90) VOM 18.12.1990 I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGBl. I S.58)
5. GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S. 666) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 20.03.1996 (GVNW S. 124)

PLANGRUNDLAGEN

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTER UND DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

Dipl.-Ing. Austerschmidt öff. best. Vermessungsingenieur

Overath, DEN 23.02.2000

ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSSES VOM 26.06.1997 WURDE GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) AM 11.02.1999 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

Overath, DEN 23.02.2000

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AUFGRUND DES BESCHLUSSES IM BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSSES VOM 26.04.1999 IN DER ZEIT VOM 06.04.1999 BIS 06.05.1999 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 25.03.1999 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 24.03.1999 VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.

Overath, DEN 23.02.2000

BÜRGERMEISTER

EINE ERNEUTE OFFENLAGE GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM ..... BIS .....

DEN ..... 20...

BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) AM 30.03.2000 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 30.03.2000 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Overath, DEN 30.03.2000

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) DURCH BESCHLUSS DES BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSSES VOM 26.04.1999 AUFGESTELLT WORDEN.

Overath, DEN 23.02.2000

BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

NACH DER ORTSÜBLICHEN BEKANNTMACHUNG AM ..... ERFOLGTE DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S.2141).

DEN ..... 20...

BÜRGERMEISTER

ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STATTGEGEBENER ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSSFASSUNG DES RATES VOM .....

DEN ..... 20...

BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S.666) AM 23.02.2000 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Overath, DEN 23.02.2000

BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

FÜR DEN ENTWURF

PAFFRATH-BAUREIS SCHNEIDER
STADTPLANUNG
Ebertplatz 14-16
50668 Köln
Tel.: 0221-137710
Fax: 0221-121741

KÖLN, DEN 24.02.1999 / 12.01.2000