

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN1. Planungsrechtliche Festsetzungen (ergänzt vor 2. Offenlegung)1.1 MI-Mischgebiete

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 (2) BauNVO im MI-Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen

Nr. 6 Gartenbaubetriebe  
Nr. 7 Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.1.2 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 (3) BauNVO im MI-Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu  
Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen  
Nebenerwerbsstellen


nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 WA-Allgemeine Wohngebiete


1.2.1 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO im WA-Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr. 4 Gartenbaubetriebe  
Nr. 5 Tankstellen  
Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu  
Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen  
Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2.2 Gemäß § 4 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festsetzung  (Einzelhaus) Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

1.3 WR - Reine Wohngebiete

Gemäß § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festsetzung  (Einzelhaus) Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

1.4 Ausnahmen und Befreiungen

Die innerhalb der südwestlich der Einmündung Glockengießerstraße/ Parkweg gelegenen Gemeinbedarfsfläche festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen können im Zuge der späteren Ausbauplanung in ihrer Lage und Führung verändert werden, wenn

- die Breiten von je 3,0 m beibehalten werden,
- die Anbindungspunkte an die Glockengießerstraße und den Parkweg um nicht mehr als 30,0 m verschoben werden,
- die Anbindungspunkte an die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz um nicht mehr als 15,0 m verschoben werden,
- bei einer zulässigen Überbauung eine lichte Höhe von min. 3,5 m eingehalten wird.

HINWEIS (Ziff. 2 vor 2. Offenlegung ergänzt)

1. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

Gemäß § 30 BBauG ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes zulässig, wenn es seinen Festsetzungen nicht widerspricht und wenn die Erschließung gesichert ist.

- 2. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28/4 - Overath, Ortskern Nord - teilt der Regierungspräsident Düsseldorf als Luftfahrtbehörde mit, daß bei der Genehmigung der einzelnen Bauvorhaben jeweils auf die zu erwartende Lärmbeeinträchtigung durch den Luftverkehr des Verkehrsflughafens Köln/Bonn hingewiesen werden sollte.

Siehe Gestaltungssatzung  
gemäß § 81 (1+3) Bau-OKW  
rechtskräftig seit 25.1.1985

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 103 BauONW

2.1 Dacheindeckungsmaterialien

Für geneigte Dächer sind nur anthrazit- bis schwarzfarbene, kleinteilige Eindeckungsmaterialien in Form von Naturschiefer, Kunstschiefer und Ziegeln zulässig.

Ausnahmen hiervon können bei bestehenden Gebäuden und zur Anpassung an solche zugelassen werden.

2.2 Dachformen

In den WR-Reinen Wohngebieten, WA-Allgemeinen Wohngebieten und MI-Mischgebieten ist als Dachform nur das Satteldach zulässig. Garagen bleiben hiervon unberührt. Ausnahmen der festgesetzten Dachneigung können bei bestehenden Gebäuden oder zur Anpassung an solche zugelassen werden.

2.3 Dachgauben, Dacheinschnitte

Dachgauben bzw. Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/2 Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von den Ortsgängen dürfen jeweils 1,20 m nicht unterschreiten.

2.4 Drempel

Drempel sind nur bei eingeschossiger Bebauung

bis max. 0,50 m über Oberkante Decke

zulässig.

Bei einer zwei- und mehrgeschossigen Bebauung sind Drempel nicht zulässig.

Ausnahmen können hiervon zugelassen werden, wenn dies zur Anpassung an

- bestehende Gebäude oder Gebäudeteile,
- Nachbarbebauung

erforderlich ist.

2.5 Außenwandmaterialien

Geltungsbereich (MI ♦ -Gebiet, umgrenzt durch die Straßen "Ferreberg", "Kemenat" und den Walburga Platz, MI ♦ - Gebiet südlich Walburga Platz sowie MI ♦ - Gebiet östlich der Straße "Kemenat")

Als Außenwandmaterial sind innerhalb des Geltungsbereiches nur zulässig:

- Putzflächen in weißer Farbe,
- Fachwerkkonstruktionen aus Holz mit Ausfachungen als Putzflächen in weißer Farbe,
- Natur- oder Kunstschiefer (kleinteilig schwarz),
- Naturstein.

Für gliedernde Fassadenelemente, wie z. B. Stürze, Pfeiler, Brüstungen und Sockel, können ausnahmsweise Putzfläche, Holz, Mauerwerk und Beton zugelassen werden.

2.6 Mülltonnenplätze

Mülltonnen bzw. Müllbehälter sind sichtgeschützt aufzustellen, so daß sie von allgemein zugänglichen Bereichen nicht einzusehen sind.

2.7 Antennen

Sichtbare Rundfunk- und Fernsehantennen sind bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten als Sammelantennen herzustellen.

Dieser Textteil ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 28/4 Ortskern Nord

Der Bebauungsplan Nr. 28/4, Ortskern Nord, ist gemäß § 2 (1) BBauG neueste Fassung durch Beschluß des Rates der Gemeinde Overath vom 7.12.1983 aufgestellt worden.

Overath, den 8.12.1983

*Birnhilf*  
.....  
Bürgermeister Ratsmitglied



Der Beschluß des Rates der Gemeinde Overath zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom 7.12.1983 wurde am 15.12.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

Overath, den 16.3.1984

*[Signature]*  
.....  
Gemeindedirektor

Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 2 a (2) BBauG vom 4.1.1982 bis 19.1.1982 stattgefunden.

Overath, den 8.12.1983

*[Signature]*  
.....  
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan Nr. 28/4, Ortskern Nord, hat gemäß § 2 a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 2.5.1984 bis 4.6.1984 öffentlich ausgelegen.

Overath, den 6.9.1984

*[Signature]*  
.....  
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan Nr. 28/4, Ortskern Nord, ist gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 103 der Bauordnung für das Land NW am 5.9.1984 vom Rat der Gemeinde Overath als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 6.9.1984

*Birnhilf*  
.....  
Bürgermeister Ratsmitglied



Der Bebauungsplan Nr. 28/4, Ortskern Nord,  
ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 6.12.1984  
Az.: 22.2.12-7701 genehmigt worden.  
- 90.84

Köln, den 6.12.1984

i.H. gez. Hiese  
Der Regierungspräsident

~~Dieser Plan ist, soweit er gestalterische Festsetzungen beinhaltet, gemäß § 103  
BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96), des zwei-  
ten Gesetzes zur Änderung der BauONW vom 15.7.1976 (GV NW S. 274) und des  
ersten Funktionalreformgesetzes vom 11.7.1978 (GV NW S. 290) mit Verfügung vom  
heutigen Tage genehmigt worden.~~

Bergisch Gladbach, den .....

.....  
Der Oberkreisdirektor  
als Untere Staatliche ~~Verwaltungsbehörde~~

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit  
der Auslegung ist gemäß § 12 BBauG am 24.1.1985 erfolgt.

Overath, den 24.1.1985

Bismarck  
Bürgermeister

