IR. BLATT-NR.
PLAN Bestell-Nr. 141 196
B-PL 79 1.ÄND.
PLAN-NR. BLATT-NR.
CABROPLAN Bestell-Nr. 141 196
OBJEKT:
PLAN-NR.
CABROPLAN

GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 79 1. ÄND.

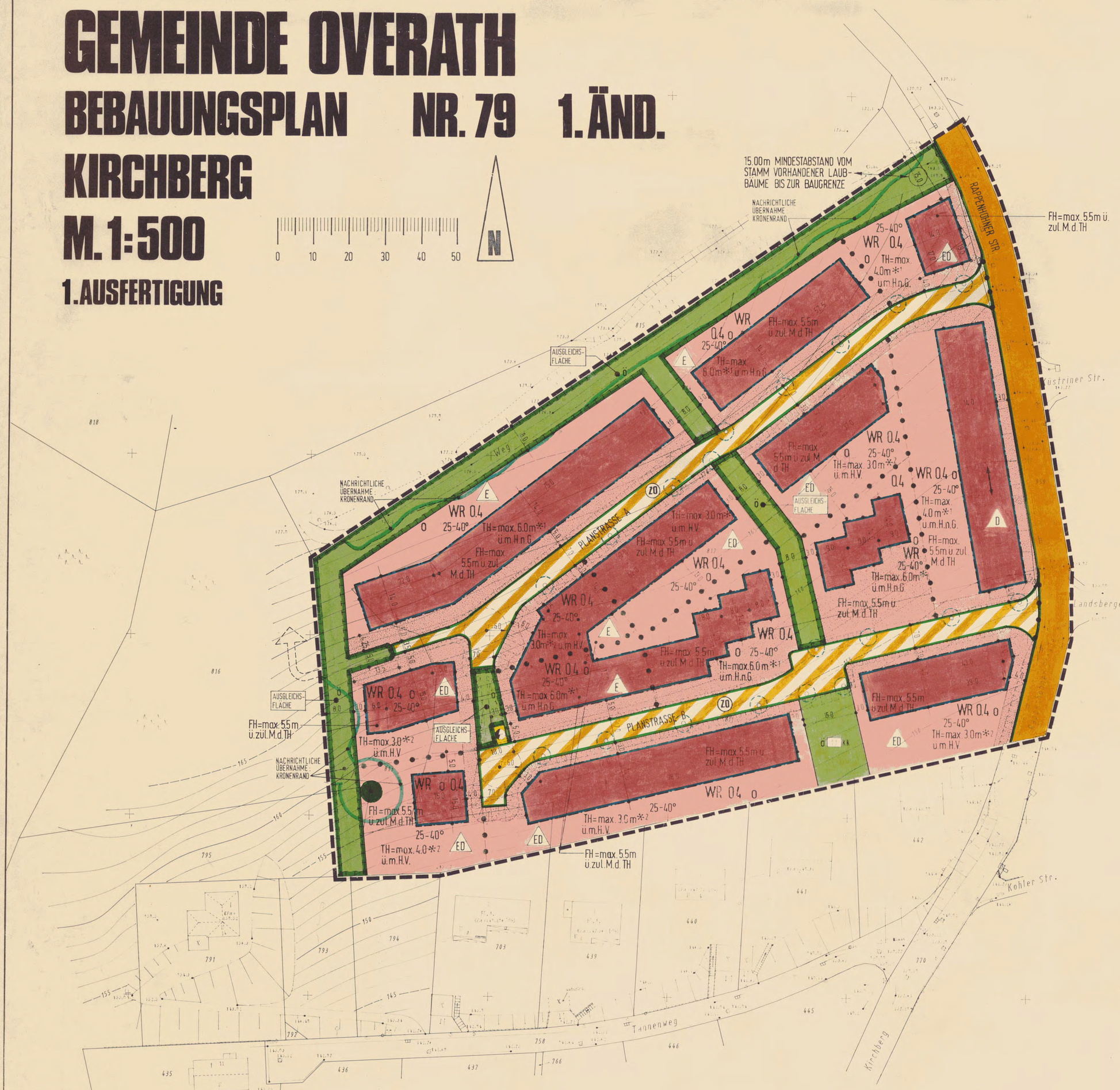
KIRCHBERG

M. 1:500

0 10 20 30 40 50

N

1. AUSFERTIGUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WR - Reine Wohngebiete

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

2. Grünflächen

2.1 Öffentliche Grünflächen (Kleinkinderspielplatz)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleinkinderspielplatz" darf bis zu 40 % der Gesamtfläche als Extensivrasenfläche gestaltet werden.
Je angefangene 100 m² Fläche ist ein Laubbaum (Purpurkastanie) und je angefangene 10 m² ein Strauch gemäß der Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

2.2 Öffentliche Grünflächen (Ausgleichsfläche)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei Bepflanzung der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche" i.V. mit der Festsetzung für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Flächen, ist je m² ein Strauch entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Je angefangene 200 m² Fläche ist ein Baum I. Ordnung und je angefangene 100 m² ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Straßen- und wegebegleitende Bepflanzungen

Entlang der festgesetzten öffentlichen Straßen und Wege sind standortgerechte Laubbäume, wie die Winterlinde und die Hainbuche, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Begrünung der Baugrundstücke

15 % der Grundstücksfläche sind entsprechend der Artenliste mit einer Pflanze / m² zu begrünen.

3.3 Begrünung von Müllcontainern, Müllboxen, etc.

Müllcontainer und Müllboxen sind sichtgeschützt aufzustellen und zu begrünen. Pflanzarten zur Begrünung sind:

Efeu, Knoterich, Kletterhortensie und Clematis in Arten.

4. Artenliste

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

5. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der Traufen und Firste der zulässigen Wohnbebauung dürfen im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

Maßgebliche Bezugshöhe ist für die mit *1 gekennzeichneten Bereiche die natürliche Geländeoberfläche. Die Höhen sind an den zur Verkehrsfläche hin orientierten Vorderfronten der Gebäude für jede einzelne Hauseinheit in der jeweiligen Hausmitte zu messen.

Maßgebliche Bezugshöhe ist für die mit *2 gekennzeichneten Bereiche die vorgelagerte Verkehrsfläche. Die Höhen sind für jede einzelne Hauseinheit in der jeweiligen Hausmitte zu messen.

Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzungen gilt die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Unterkante der Sparren.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Natursteln- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von 25° - 40° zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigungen und die Firstrichtungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.

Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufllänge zulässig.
Der Abstand von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden muß mind. 1.25 m betragen.

4. Abgrabungen

Abgrabungen sind auf den so [ ] markierten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind innerhalb dieser Flächen Abgrabungen für Treppenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig.

C. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.277/SGV. NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Das Bergamt Siegen weist darauf hin, daß möglicherweise oberflächennaher Bergbau in diesem Gebiet stattgefunden hat. Dem Entwicklungen auf die Tagesoberfläche ausgehen könnten.

3. Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet im Bauschutzgebiet des Flughafens Köln-Bonn liegt. Möglicherweise ist in der Zukunft mit einer erhöhten Belastung durch Fluglärm zu rechnen.

D. EMPFEHLUNGEN

1. Es wird empfohlen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen der Wohnhäuser auf den Baugrundstücken versickern zu lassen.

2. Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Stellplatzanlagen (Carport) empfohlen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BauGB) i.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), 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).

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 26.06.1984 (GV.NW.1984 S.419, BER. S.532) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 24.11.1992 (GV.NW.S.467).

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. MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER NEU-BEKANNTMACHUNG AUFGRUND DES ARTIKELS 15 DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 28.04.1993 (BGBl. I S.622).

6. GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV.NW.S. 666).

PLANGRUNDLAGEN

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

DEN 19

ÖFFENTL. BEST.VERMESSUNG

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT/GEMEINDE VOM 27.09.1995 AUFGESTELLT WORDEN.

OVERATH DEN 11.06.1996

BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

STADT/GEMEINDEDIREKTOR

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES RATES VOM 27.09.1995 WURDE GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) AM 26.10.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

OVERATH DEN 11.06.1996

STADT/GEMEINDEDIREKTOR

NACH DER ORTSÜBLICHEN BEKANNTMACHUNG AM ERFOLGTE DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.86 (BGBl. I S.2253) AM

DEN 19

STADT/GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AUFGRUND DES RATSBESCHLUSSES VOM 27.09.1995 IN DER ZEIT VOM 06.11.1995 BIS 06.12.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 26.10.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 30.10.1995 VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.

OVERATH DEN 11.06.1996

STADT/GEMEINDEDIREKTOR

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

DEN 19

BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

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

DEN 19

STADT/GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) 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) UND IN VERBINDUNG MIT § 2 DES MASSNAHMENGESETZES ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB MASSNAHMENGESETZ) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) AM 24.04.1996 GEBILLIGT.

OVERATH DEN 26.06.1996

BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) AM 20.06.1996 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 20.06.1996 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

OVERATH DEN 26.06.1996

BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

GEMEINDEDIREKTOR

FÜR DEN ENTWURF:

PAFFRATH-BAUREIS STADTPLANUNG SCHNEIDER Eifelplatz 14-16 50668 Köln

KÖLN, DEN 23.08.1995

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 2 u. 3 der BauNVO)

1 = überbaubare Fläche
2 = nicht überbaubare Fläche

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

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- I-II — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.8 — Geschossflächenzahl (GFZ)
- 3.0 — Baumassenzahl (BMZ)
- TH — Höchstgrenze der Traufhöhe
- FH — Höchstgrenze der Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- N — nur Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1= überbaubare Fläche
2= nicht überbaubare Fläche

1	2	
		Flächen für den Gemeinbedarf
		öffentliche Verwaltungen
		Schule
		Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Post
F		Feuerwehr

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkflächen
- T — Tiefgaragenbereich
- F+R — Fuß- und Radweg
- ZO — Zonen - Geschwindigkeitsbegrenzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Elektrizität / Trafostation
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

o = öffentlich
p = privat

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingarten
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz
- KK — Kleinkinder spielplatz

Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhalteb ecken
- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Baume
- Sträucher

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen:	Bäume	Sträucher
Erhaltung:	Bäume	Sträucher

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB und Wasserflächen)

- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- L — Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen
- Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserflächen
- W — Wasserschutzgebiet
- Bahnanlagen

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 81 BauO NW in Verb mit § 9 (4) BauGB)

- 25° - 40° — Dachneigung
- Firstrichtung
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- TGa — Tiefgaragen
- GSt — Gemeinschafts-Stellplätze
- GGa — Gemeinschafts-garagen
- Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche
- Die schmalen Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorgeschlagene Wegeführung
- Vorgeschlagene Baumpflanzungen
- Ausgleichsfläche — Flächen mit besonderem Nutzungszweck
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- *1 / *2 — s. textliche Festsetzungen, Ziffer A.5
- s. textliche Festsetzungen, Ziffer B.4
- ü.zul.M.d.TH — über zulässiges Maß der Traufhöhe
- ü.m.H.n.G. — Bezugshöhe: Mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche
- ü.m.H.V. — Bezugshöhe: Mittlere Höhe der vorgelagerten Verkehrsfläche (siehe auch textliche Festsetzungen, Ziffer 5.)