



GEMEINDE OVERATH
BEBAUUNGSPLAN NR. 84/III
 OVERATH - STEINENBRÜCK - SCHMITZLÖDERICH
 1. AUSFERTIGUNG
 M. 1 : 500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.2 und 3 der BauNVO)

WA WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WR WR REINES WOHNGEBIET

1 = ÜBERBAUBARE FLÄCHEN 2 = NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

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

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

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

ED NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
BAUGRENZE

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

STRASSENVERKEHRSLÄCHE
VERKEHRSLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
+R FUSS- UND RADWEG
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

GRÜNFLÄCHEN
 (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

GRÜNFLÄCHE
PARKANLAGE ○ = ÖFFENTLICH

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG DER LANDSCHAFT
 (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

••••• ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
25°-40° DACHNEIGUNG
 ——— GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, BauNVO) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), GEÄNDERT DURCH DIE ÄNDERUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - Bau ONW) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 07. MÄRZ 1995 (GVBl. 1995, 218)
- 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)
- 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)
- GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S. 666)

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 28.06.1995 AUFGESTELLT WORDEN.

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AUFGRUND DES RATS BESCHLUSSES VOM 28.06.1995 IN DER ZEIT VOM 21.08.1995 BIS 21.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 10.08.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 15.08.1995, VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.

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) IN VERBINDUNG MIT § 2 DES MASSNAHMENGESETZES ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB) MASSENHAFT BEKANNT GEMACHT AM 13.12.1995.

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) AM 07.06.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 07.06.1995 ALS SATZUNG RECHTSVERBÜNDLICH GEWORDEN.

ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STÄTTGEBENER ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSS DER FASSUNG DES RATES VOM 15.04.1996.

EINE ERNEUTE OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM 17.11.1994 BIS 19.12.1994.

FÜR DEN ENTWURF

OVERATH DEN 15.04. 1996
 BURGERMEISTER RATSMITGLIED

OVERATH DEN 15.04. 1996
 BURGERMEISTER RATSMITGLIED

OVERATH DEN 15.04. 1996
 BURGERMEISTER RATSMITGLIED

mit Ergänzungen bzw. Änderungen nach der Offenlegung

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.
- 1.2 WA - Allgemeine Wohngebiete**
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
 Nr. 5 Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 2. Öffentliche Grünflächen "Parkanlage"**
 (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist eine einseitige Strauchbepflanzung gemäß Artenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Sträucher sind in einem Abstand von 4,0-1,5 m zu pflanzen.
- 3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
- 3.1 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern**
- Die mit Signatur gekennzeichneten Flächen sind mit einer Artenauswahl entsprechend der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 1,5 Quadratmeter ist ein Strauch der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Begrünung der Baugrundstücke

25 % der Grundstücksfläche sind je 1,5 m² mit einer Strauchpflanze, entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Dabei sind die unter Ziffer 3.1 festgesetzten Pflanzflächen anrechenbar. Des weiteren ist auf jedem Baugrundstück mindestens 1 standortgerechter Obstbaum als Hochstamm gemäß der Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

4. Artenliste

- Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:
- Obstbäume**
 Malus Communis
 Pyrus Communis
 Prunus Persica
 Prunus Cerasus
- Sträucher**
 (Mindestgröße 100-150 cm, gemessen über Gelände)
 Corylus avellana
 Crataegus laevigata
 Crataegus monogyna
 Euonymus europaeus
 Hedera-helix
 Rosa arvensis
 Viburnum opulus
- Bodendecker und Kletterpflanzen**
 Hedera helix
 Parthenocissus
 Hydrangea petiolaris
 Lonicera periclymenum
- Hasel**
 zweigriffliger Weißdorn
 eingriffliger Weißdorn
 Pfaffenhütchen
 Efeu
 Feldrose
 Schneeball
- Efeu**
 Wilder Wein
 Kletterhortensie
 Waldgeißblatt

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Fassaden**
- Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:
 Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und Spiegelblech bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.
- 2. Dachformen, Dachneigungen**
- Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach zulässig.
 Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete und WR - Reinen Wohngebiete sind Dachneigungen von 25°- 40° zulässig. 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 Trauflänge zulässig. Sie müssen von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

C. HINWEISE

- 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, zuletzt geändert am 06.11.1984 (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.
- Es wird darauf hingewiesen, daß innerhalb des Plangebietes oberflächennaher Bergbau stattgefunden hat, von dem Einwirkungen auf die Oberfläche ausgehen können.

E. EMPFEHLUNGEN

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

PLANGRUNDLAGEN

ES WIRD BESCHENIGT DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTER UND DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGEN DER STÄDTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

OVERATH DEN 15.04. 1996
 BURGERMEISTER RATSMITGLIED

OVERATH DEN 15.04. 1996
 BURGERMEISTER RATSMITGLIED

OVERATH DEN 15.04. 1996
 BURGERMEISTER RATSMITGLIED

NACH DER ORTSÜBLICHEN BEKANNTMACHUNG AM 17.11.1994 ERFOLGTE DIE BETEILIGUNG DER BURGER AN DER BAULEITPLANUNG GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) AM 01.12.1994.

EINE ERNEUTE OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM 17.11.1994 BIS 19.12.1994.

FÜR DEN ENTWURF

OVERATH DEN 15.04. 1996
 BURGERMEISTER RATSMITGLIED

OVERATH DEN 15.04. 1996
 BURGERMEISTER RATSMITGLIED

OVERATH DEN 15.04. 1996
 BURGERMEISTER RATSMITGLIED

PAFFRATH-BAUREIS, STADTPLANUNG
 SCHNEIDER
 KÖLN DEN 29.05.1995

Dipl.-Ing. Austerschmitt
 Vermessungsingenieur

OFFENTL. BEST. VERM.