



BESTAND Gebäude und Signaturen	BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauVO)
Gebäude in Bestand	o offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
Flurstücksgrenze	▲ nur Fecht- und Doppelhäuser zulässig
Grundstücksgrenze mit Grenzstein	■ Baugrenze
Böschung	
Höhelinie	
Kanaldeckel	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
	□ OW Schutzgebiet für Oberflächengewässer
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 11 BauVO)	VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauVO)	■ Straßenverkehrsflächen
WA (E) Erweiterungsbereich Kleinstkern	▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	▲ Zweckbestimmung Fußgängerbereich
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 10 BauVO)	— Straßenbegrenzungslinie
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	— Bereich ohne Ein- oder Ausfahrt
FH 130 INN maximale Firsthöhe über NN in Metern	
FH 15 0 SN maximale Firsthöhe über SN in Metern	
SN gepflasterte Straßenoberkante in Straßenachse über NN in Metern	
	HALFTVERSORGUNGS- UND HALFT-ABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
	■ Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
	■ Zweckbestimmung: Abfall



GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)	SONSTIGE PFLANZEN
öffentlich öffentliche Grünfläche	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, und Gewächshäuser (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
privat private Grünfläche	Sti Stützplätze Ge Garagen
Spielfeld	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belasteten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Straßenbegrünung	G Gehrecht zugunsten der Fahrricht zugunsten der Leitungsrecht zugunsten der
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB) 1. Änderung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelände, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugeländes (z.B. § 9 Abs.4 § 9 Abs.5 BauVO)
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 UND 25 BauGB)	KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)	Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau ungehindert bzw. untergeordnet ist. (§ 9 Abs. 5 Nr. 2)
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)	
zu pflanzende Bäume	GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25 in Verbindung mit § 9 (4) BauGB) (§ 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)
	Dachneigung z.B. 25°-45° D 10-60° Mindest- / Höchstneigung ↔ Freistreichung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete (WA)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO wird festgesetzt, daß die gem. § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der Gebäude
Die zulässige Firsthöhe ist, soweit sie nicht im Plan als "INN" eingetragen ist, für jede einzelne Hauseinheit in der jeweiligen Hauseinheit, bezogen auf die im Plan angegebene Straßenoberkante (SN) der jeweils vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln. Zwischenwerte sind entsprechend zu interpolieren.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe parallel der öffentlichen Verkehrsfläche wird für Einzelhäuser auf 14,00 m festgesetzt.
Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauVO ist gemäß § 19 (4) Satz 3 BauVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch wasserundurchlässig ausgeführte Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauVO nicht zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Ausgleichsmaßnahmen

2.1 Pflanzung von Gehölzstreifen
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Hecken, Gebüsche, Feldgehölze der Liste 1 je nach Wüchsigkeit in einem Raster von 1 bis 2 m zu pflanzen. Es hat eine Unterraum mit Weisstöcke zu erfolgen.

2.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
Die innerhalb der Planzeichnung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1 a BauGB den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen zugeordnet.

2.3 Förderung der Grundwasserneubildung
Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

3.1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen:

3.1.1. Dachform / Dachneigung:
als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig. Auf untergeordnete Anlagen und Garagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

3.1.2. Dachaufbauten:
Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschneitte sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge zulässig. Sie müssen mind. 1 m Abstand voneinander haben und mind. 1,25 m vom Ortsgang entfernt sein. Die Länge einer Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dachschneittes darf 5,50 m nicht überschreiten. Bei aneinandergrenzenden Gebäuden dürfen Gauben, Zwerchgiebel oder Dachschneitte an der Gebäudemwand aneinander gebaut werden. Die Länge beider Gauben, Zwerchgiebel oder Dachschneitte zusammen darf in diesem Fall 5,50 m nicht überschreiten. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.

3.1.3. Dacheindeckung:
Als Materialien für die Dacheindeckung sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachsteine, Naturschiefer, Metalldeckungen in den Farben grau bis anthrazit, dunkelrot bis rotbraun zulässig.

3.1.4. Fassaden:
Als Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich Putz, Klinker, Holz und Metall (nicht spiegelnd oder reflektierend) zulässig. Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden ist erwünscht.

3.2. Gestaltung und Nutzung von Außenanlagen:

3.2.1. Stützwallde:
Stützwallde entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind mittels Rank- und Kletterpflanzen gemäß der Pflanzliste 2 zu begrünen. Eine Begrünung von Stützwallen und -mauern ist nicht erforderlich, sofern sie aus Naturstein hergestellt oder verblendet sind. Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

- Hinweise:**
- Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln, Tel: 0221/147-0 zu verständigen.
 - Auf die Anzeigepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW sowie der Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Vor Beginn der Erdarbeiten für die Erschließung des Baugeländes und für Schachtungsarbeiten, die für die Errichtung der baulichen Anlagen notwendig werden, sollen diese Arbeiten mindestens vier Wochen vor Durchführung dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichenhof, 51481 Overath, angezeigt werden.
 - In Einzelfällen wird es notwendig werden, durch Gutachten über die Beschaffenheit des Baugrunds sowie bauliche Sicherungsmaßnahmen nachzuweisen, dass eine standfeste Bebauung möglich sein wird.
 - Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist gemäß der DIN 18915 abzutragen, zwischenzulagern und in den nicht überbauten Bereichen in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Bodenabhub darf abgefahren werden und ist auf einer geeigneten Erdeponie ordnungsgemäß zu entsorgen.
 - Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugauflagen, sodass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.
- Zu beachten sind als Anlage zur Begründung:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Gökemeyer vom 27.4.2000
 - Gutachten zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser von Dipl. Geol. H.-P. Filling vom 28.2.1999

- Gehölzlisten**
- Liste 1 - Gehölzstreifen**
Felsenbirne - Amelanchier ovalis
Berberitze - Berberis vulgaris
Kornelkirsche - Cornus mas
Hornveilchen - Cornus sanguinea
Haseleut - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus monogyna
Pfaffenholzchen - Euonymus europaeus
Stechpalme - Ilex aquifolium
Liguster - Ligustrum vulgare
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schlehe - Prunus spinosa
Faulbaum - Rhamnus frangula
Hundrose - Rosa canina
Weinrose - Rosa rubiginosa
Salweide - Salix caprea
Korbweide - Salix purpurea
Hornweide - Salix viminalis
Holunder - Sambucus nigra
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Wasserschneeball - Viburnum opulus
- Liste 2 - Schling- und Kletterpflanzen**
Waldrebe - Clematis vitalba
Efeu - Hedera helix
Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris
Gelblieb - Lonicera caprodium
Immergrünes Gelblieb - Lonicera henryi
Wilder Wein, Fünfblättrig - Parthenocissus quinquefolia var. angemammii
Wilder Wein, dreiblättrig - Parthenocissus tricuspidata 'Veltchii'

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Bau- und Planungsausschuss hat am 16.3.2004 gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124/1 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 08.07.04 öffentlich bekannt gemacht. Overath, den 08.07.04 A. Hehn Bürgermeister	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dieser Bebauungsplanänderung ist am 08.07.04 öffentlich bekannt gemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 08.07.04 bis einschließlich 16.07.04. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 7 BauGB mit Schreiben vom 08.07.04 benachrichtigt. Overath, den 08.07.04 A. Hehn Bürgermeister
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 08.07.04 öffentlich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 16.07.04 - 16.07.04 stattgefunden. Overath, den 08.07.04 A. Hehn Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Overath hat am 28.07.04 die 1. Änderung der Bebauungspläne gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu. Overath, den 28.07.04 A. Hehn Bürgermeister
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist am 02.07.04 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten. Overath, den 02.07.04 A. Hehn Bürgermeister	INKRAFTTRETEN Der Beschluss der 1. Änderung der Bebauungspläne als Satzung ist am 02.07.04 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten. Overath, den 02.07.04 A. Hehn Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Bauleitplanung (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2800)

Bauleitplanung (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Bauleitplanung (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Beseitigung von Wohnbauten vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)

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

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert am 25.09.2001 (GV. NRW. S. 708)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 928), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439) und am 25.09.2001 (GV. NRW. S. 708)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 669/S. NW. 202) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 240)

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsbes.) RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landschaft vom 02.04.1998

Abstandsliste zum Bundesamt für Umwelt, Raumordnung und Landschaft vom 02.04.1998 (SMBL. NW. S. 749) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1998 (SMBL. NW. S. 744)

Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 124/1
- Overath - Immekeppel, Lindlarer Straße -

1. Änderung

Maßstab 1:500

