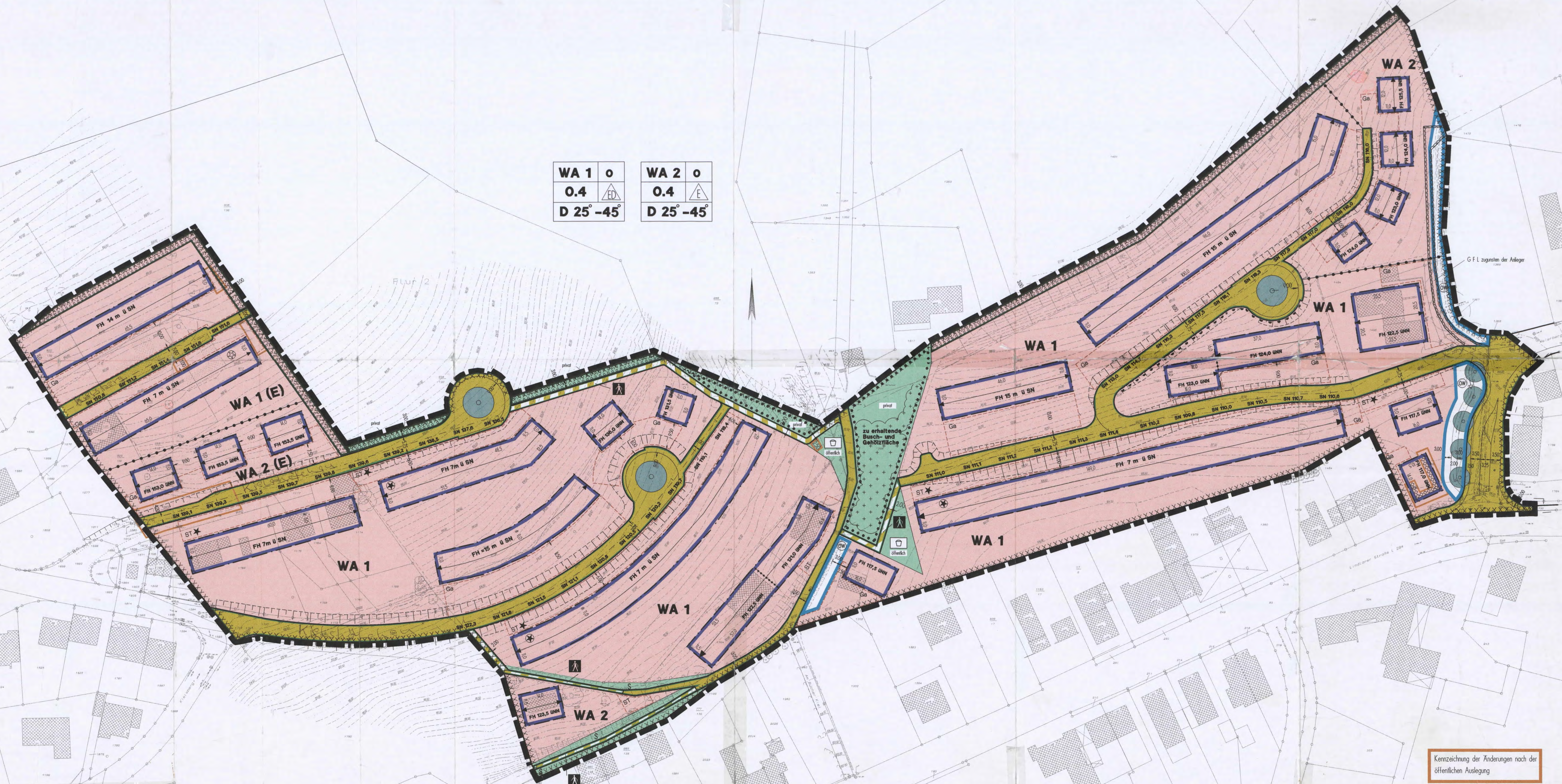


WA 1	o	WA 2	o
0.4		0.4	
D 25°-45°		D 25°-45°	



Kennzeichnung der Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

BESTAND Gebäude und Signaturen Grundstücksgrenze Böschung Höhenlinie Kanaldeckel	BAUWERKE, BALLENEN, BAUZEICHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauVO) o digne Bauweise o nur Einzelhäuser zulässig o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) 	GRÜNFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) o öffentlich o private Grünfläche o Spielplatz o Straßengrün PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR WASSERNAHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 UND 25 BauGB) o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) o Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) o zu pflanzende Bäume	SONSTIGE PLANZEICHEN o Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, und Dienstfahrzeugschuppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) o St Stellplätze o Ga Garagen o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastbaren Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) o Gehrecht zugunsten der Fahrbahn zugunsten der Leitungsrecht zugunsten der o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb der Baugebiete (z.B. § 9 Abs. 4 Nr. 5 BauGB) KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN o Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bebauung ungehindert untergegangen ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 2)
ART DER BALLENEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauVO) WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO) WA (E) Erweiterungsbereich Kleinhäuser	VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) o Straßenverkehrsflächen o Verkehrsfachen besonderer Zweckbestimmung o Zweckbestimmung Fußgängerbereich o Straßengrenzzonierung o Bereich ohne Ein- oder Ausfahrt	MASS DER BALLENEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauVO) FH 150 U NN maximale Firsthöhe über NN in Metern FH 15 U SN maximale Firsthöhe über SN in Metern SN geplante Straßenoberkante in Straßenebene über NN in Metern	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) o
0.4 Grundflächenzahl (GRZ) D 25°-45° maximale Firsthöhe über NN in Metern FH 150 U NN maximale Firsthöhe über NN in Metern FH 15 U SN maximale Firsthöhe über SN in Metern	GESTALTUNG DER BALLENEN ANLAGEN (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 9 (4) BauGB) o Dachneigung z.B. o D 10°-35° Mittel- / Höchstneigung o Freisichtlinie	3. BAUGEBIETSBEZUGLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 9 Abs. 4 BauGB IN VERBUNDUNG MIT § 9 BauGB 3.1.1. Äußere Gestaltung von bebauten Anlagen: 3.1.1.1. 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.	3.2. Dachaufbauten: Dachgauben, Zwerchgelbe und Dachansätze sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben zugehörigen traufseitigen Gebäudebreite zulässig. Sie müssen mind. 1 m Abstand voneinander haben und mind. 1,25 m vom Giebel entfernt sein. Die Länge einer Gaube, eines Zwerchgebels oder eines Dachansatzes darf 5,00 m nicht überschreiten. Bei aneinander gebauten Gebäuden dürfen Gauben, Zwerchgebels- oder Dachansätze an der Gebäudenecke aneinander gebaut werden. Die Länge beider Gauben, Zwerchgebels- oder Dachansätze zusammen darf in diesem Fall 5,50 m nicht überschreiten. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der bebauten Nutzung
Allgemeine Wohngebiete (WA): Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgenommenen zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
 1.2. Maß der bebauten Nutzung und Höhenlage der Gebäude
 Die zulässige Firsthöhe ist, soweit sie nicht im Plan als „NN“ eingetragen ist, für jede einzelne Hausseite in der jeweiligen Hausmitte bezogen auf die im Plan angegebene Straßenebene (SN) der jeweils vorgelegten öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln. Zwischenwerte sind entsprechend zu interpretieren.
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe parallel der öffentlichen Verkehrsfläche wird für Einzelhäuser auf 14,00 m und für Doppelhäuser auf 16,00 m festgesetzt.
 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch waserund/lassig ausgeführte Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht zulässig.

1.3. Stellplätze und Garagen
Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carpport) und Garagen (Hf) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und für dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
 In den mit gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind Garagen nur innerhalb des Wohngebäudes oder mit einem Grenzabstand von drei Metern zulässig.
 In den mit gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind nur überdachte Stellplätze (Carpport) innerhalb der seitlichen Abstände als Grenzbebauung zulässig; Garagen müssen innerhalb des Wohngebäudes liegen oder einen Grenzabstand von drei Metern haben.
 In den mit ST gekennzeichneten Flächen sind überdachte Stellplätze (Carpport) zulässig.

1.4. Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm- und Schadstoffemissionen)
 Auf die Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm- und Schadstoffemissionen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird im Bereich der mit gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen für Aufenthaltsräume im Sinne des § 18 BauNVO ein Schalldämm-Maß von 40 dB(A) festgesetzt.

2. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1. Zuordnungseitzung
 Im Sinne des § 8a Abs. 1 BNatSchG i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB werden die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Sinne des § 18 BauNVO als Schutzmaßnahme im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

2.2. Ausgleichsmaßnahmen
 2.2.1. Planung und Unterhaltung von Solitärbäumen innerhalb der Wendekreise
 Im Bereich der Wendekreise sind entsprechende der Planung Hochstämme der Pflanzhöhe 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzhöhe von 3 m Durchmesser ist durch geeignete Maßnahmen frei von Wegeverboten u.ä. zu halten sowie gegen Überfahren zu schützen.
 2.2.2. Pflanzung von Gehölzreihen
 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Hecken, Gebölge, Feldgehölze der Klasse 1 je nach Wichtigkeit in einem Raster von 1 bis 2 m zu pflanzen. Die Hecken sind mindestens 1,50 m hoch zu sein.

3. BAUGEBIETSBEZUGLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 9 Abs. 4 BauGB IN VERBUNDUNG MIT § 9 BauGB

3.1. Äußere Gestaltung von bebauten 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. Fassaden:
 Als Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich Putz, Klinker, Holz und Metall (nicht gealternd oder rotfärbend) zulässig. Ein rustischer Bruch der Fassade ist erwünscht.
3.2. Gestaltung und Nutzung von Außenanlagen:
 3.2.1. Stützmauern:
 Die Stützmauern sind öffentlich zugänglichen Flächen als mittlere Rank- und Kletterpflanzen gemäß der Pflichten 2 zu begrünen. Eine Begrünung von Stützmauern und -mauern ist nicht erforderlich, sofern sie aus Naturstein hergestellt sind oder verbleiben sind. Mischrandsträume an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

Hinweise:

- Bei Aufwänden von Bombenbündeln / Kampfmitteln während der Erd-Bearbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nachgelagerte Politistenstelle oder die Kampfmittelräumdienst Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln, Tel: 022147-0 zu verständigen.
- Auf die Anlage gemäß § 18 BauNVO sowie der Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodenschätzen gemäß § 16 Denkmalrecht BauNVO wird verwiesen. Vor Beginn der Erdarbeiten für die Erschließung des Baugrabens und für Schutzmaßnahmen, die für die Erhaltung der baulichen Anlagen notwendig werden, sollen diese Arbeiten mindestens vier Wochen vor Durchführung dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gau-Eichental, 51431 Overath, angezeigt werden.
- In Entschärfen wird es notwendig werden, durch Gutachten über die Beschaffenheit des Baugrundes sowie bauliche Schutzmaßnahmen nachzuweisen, dass eine erhebliche Beschädigung des Bodensubstrats durch die Anlage nicht zu erwarten ist.
- Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist gemäß der DIN 18915 abzutragen, zwischenschütten und in den nicht überbauten Bereichen in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Bodensubstrat darf abgetrennt werden und ist auf einer geeigneten Endzone ortsnah zu entsorgen.
- Das Bauverfahren liegt in einem Gebiet mit Flugplatzkennlinie, sodass Flugplatzbestimmungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

Zu beachten sind anlage zur Begründung:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag von Dipl.-Landschaftsarchitekten Yvonne Oldenmeyer vom 27.1.2002
- Gutachten zur Möglichkeit der Verankerung von Regenwasser von Dipl. Geol. H.-P. Fülling vom 25.2.1999

Verfahrensmemorie

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster und dem genehmigten Zustand übereinstimmt und die Festsetzung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Offentl. best. Verm. Ing.

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) durch Beschluss des Rates der Stadt Overath vom 07.02.2007 genehmigt.

Offentl. best. Verm. Ing.

Der Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) durch Beschluss des Rates der Stadt Overath vom 07.02.2007 genehmigt.

Die Auftragsarbeiten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB am 03.02.2007 genehmigt.

Offentl. best. Verm. Ing.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 28.02.2007 öffentlich befragt worden. Die öffentliche Beteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Datum des Beschlusses der Rat der Stadt Overath vom 07.02.2007 beendigt.

Offentl. best. Verm. Ing.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 28.02.2007 öffentlich befragt worden. Die öffentliche Beteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Datum des Beschlusses der Rat der Stadt Overath vom 07.02.2007 beendigt.

Offentl. best. Verm. Ing.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 28.02.2007 öffentlich befragt worden. Die öffentliche Beteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Datum des Beschlusses der Rat der Stadt Overath vom 07.02.2007 beendigt.

Offentl. best. Verm. Ing.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 28.02.2007 öffentlich befragt worden. Die öffentliche Beteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Datum des Beschlusses der Rat der Stadt Overath vom 07.02.2007 beendigt.

Offentl. best. Verm. Ing.

Stadt Overath

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

Logo of Stadt Overath

Maßstab: 1:500

Rechtsgrundlagen:

- Bauzonenplan (BauZ) in der Fassung des Bebauungsplan vom 27. April 1997 (BauZ Nr. 124) bekräftigt (BauZ Nr. 5)
- Vorhaben über die lokale Nutzung der Grundstücke (Baurechtsabgrenzung BauZ) in der Fassung des Bebauungsplan vom 23. April 1997 (BauZ Nr. 124) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einleitung der Baurechtsabgrenzung vom 14. Juli 1994 (GV Nr. 5, GVBl. Nr. 22/23), zuletzt geändert durch Ges. von 03.09.1999 (GV Nr. 386)
- Vorhaben über die Ausweisung der Bauweise und die Darstellung des Bebauungsplan (Baurechtsabgrenzung BauZ) in der Fassung des Bebauungsplan vom 27. April 1997 (BauZ Nr. 124) in der Fassung der Baurechtsabgrenzung vom 14. Juli 1994 (GV Nr. 5, GVBl. Nr. 22/23), zuletzt geändert durch Ges. von 03.09.1999 (GV Nr. 386)
- Genehmigung für das Land Nordrhein-Westfalen (LGN NW) in der Fassung der Baurechtsabgrenzung vom 14. Juli 1994 (GV Nr. 5, GVBl. Nr. 22/23), zuletzt geändert durch Ges. von 03.09.1999 (GV Nr. 386)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BaOrdn) vom 07. März 1995 (GV Nr. 128/S. 07, NW-Verbl. Nr. 22/23), zuletzt geändert durch Ges. von 03.09.1999 (GV Nr. 386)

Gebäude:

- 1. - Giebelhaus
- 2. - Giebelhaus
- 3. - Giebelhaus
- 4. - Giebelhaus
- 5. - Giebelhaus
- 6. - Giebelhaus
- 7. - Giebelhaus
- 8. - Giebelhaus
- 9. - Giebelhaus
- 10. - Giebelhaus
- 11. - Giebelhaus
- 12. - Giebelhaus
- 13. - Giebelhaus
- 14. - Giebelhaus
- 15. - Giebelhaus
- 16. - Giebelhaus
- 17. - Giebelhaus
- 18. - Giebelhaus
- 19. - Giebelhaus
- 20. - Giebelhaus
- 21. - Giebelhaus
- 22. - Giebelhaus
- 23. - Giebelhaus
- 24. - Giebelhaus
- 25. - Giebelhaus
- 26. - Giebelhaus
- 27. - Giebelhaus
- 28. - Giebelhaus
- 29. - Giebelhaus
- 30. - Giebelhaus
- 31. - Giebelhaus
- 32. - Giebelhaus
- 33. - Giebelhaus
- 34. - Giebelhaus
- 35. - Giebelhaus
- 36. - Giebelhaus
- 37. - Giebelhaus
- 38. - Giebelhaus
- 39. - Giebelhaus
- 40. - Giebelhaus
- 41. - Giebelhaus
- 42. - Giebelhaus
- 43. - Giebelhaus
- 44. - Giebelhaus
- 45. - Giebelhaus
- 46. - Giebelhaus
- 47. - Giebelhaus
- 48. - Giebelhaus
- 49. - Giebelhaus
- 50. - Giebelhaus

Flächen:

- 1. - Grünfläche
- 2. - Grünfläche
- 3. - Grünfläche
- 4. - Grünfläche
- 5. - Grünfläche
- 6. - Grünfläche
- 7. - Grünfläche
- 8. - Grünfläche
- 9. - Grünfläche
- 10. - Grünfläche
- 11. - Grünfläche
- 12. - Grünfläche
- 13. - Grünfläche
- 14. - Grünfläche
- 15. - Grünfläche
- 16. - Grünfläche
- 17. - Grünfläche
- 18. - Grünfläche
- 19. - Grünfläche
- 20. - Grünfläche
- 21. - Grünfläche
- 22. - Grünfläche
- 23. - Grünfläche
- 24. - Grünfläche
- 25. - Grünfläche
- 26. - Grünfläche
- 27. - Grünfläche
- 28. - Grünfläche
- 29. - Grünfläche
- 30. - Grünfläche
- 31. - Grünfläche
- 32. - Grünfläche
- 33. - Grünfläche
- 34. - Grünfläche
- 35. - Grünfläche
- 36. - Grünfläche
- 37. - Grünfläche
- 38. - Grünfläche
- 39. - Grünfläche
- 40. - Grünfläche
- 41. - Grünfläche
- 42. - Grünfläche
- 43. - Grünfläche
- 44. - Grünfläche
- 45. - Grünfläche
- 46. - Grünfläche
- 47. - Grünfläche
- 48. - Grünfläche
- 49. - Grünfläche
- 50. - Grünfläche