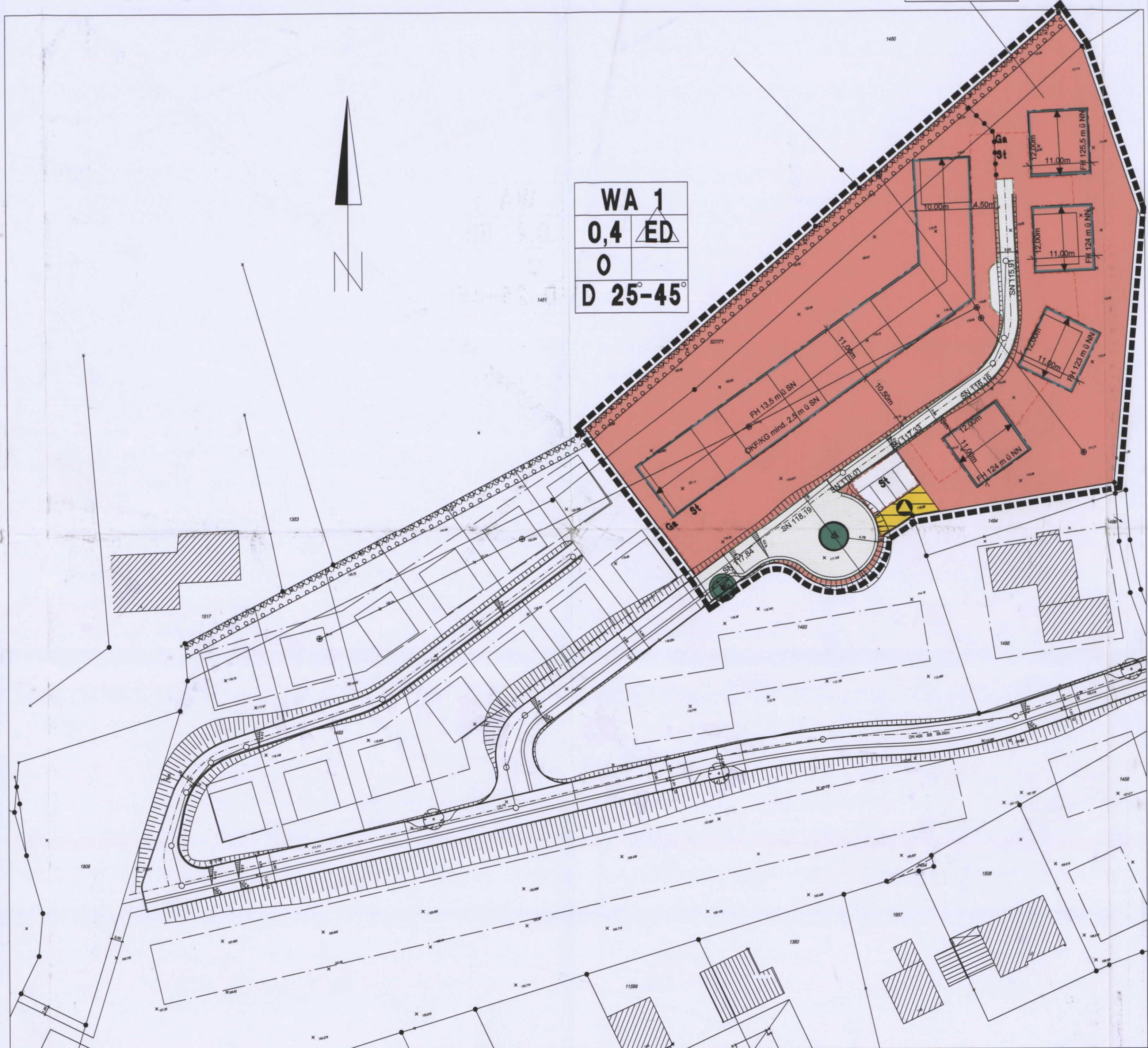
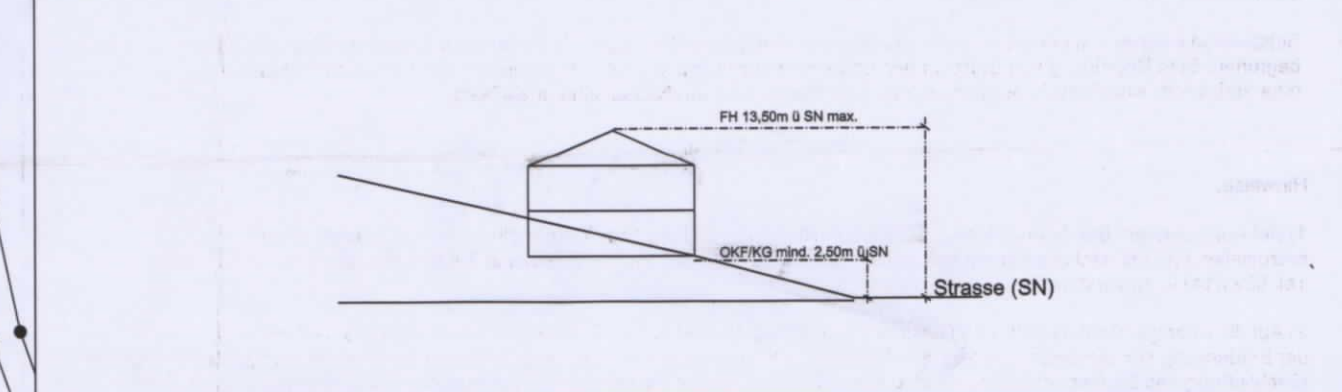


**WA 2**  
0,4 E  
0  
D 25-45

**WA 1**  
0,4 ED  
0  
D 25-45



<b>BESTAND</b> Gebäude und Signaturen	<b>BAUHEFGE, BAULINEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauVO)
Gebäude in Bestand	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Flurstücksgrenze	Baugrenze
Grundstücksgrenze mit Grenzstein	
Böschung	
Höhepunkte	
Kanaldeckel	
	<b>WASSERFLÜCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	<b>OW</b> Schutzgebiet für Oberflächengewässer
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauVO)	<b>VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)	Strassenverkehrsflächen
<b>WA (E)</b> Erweiterungsbereich-Kleingärten	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung Fußgängerbereich
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauVO)	Strassenbegrenzungslinie
	Bereich oben-Eis- oder -Asphalt
<b>0,4</b> Grundflächenzahl (GRZ)	<b>HAUPTVERSORGUNGSLÄCHEN UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
<b>FH 150 UHN</b> maximale Firsthöhe über NN in Metern	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
<b>FH 15 0 SN</b> maximale Firsthöhe über SN in Metern	Zweckbestimmung: Abfall
<b>SN</b> geplante Straßenoberkante in Straßenachse über NN in Metern	
<b>OKF / KG</b> mind. 2,5m ü SN Oberkante Fußbodens des Kellerschosses muss mindestens 2,50 m über SN liegen	



<b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>
öffentlich öffentliche Grünfläche	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, und Gestaltungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
privat private Grünfläche	Stellplätze Garagen
Spielfeld	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Strassenbegrenzung	Gehrecht zugunsten der Parzellrecht zugunsten der Leitungsrecht zugunsten der
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) 2. vereinfachte Änderung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugeländes (z.B. § 4 Abs. 4 BauVO)
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR FRISSE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	<b>KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau ungetätigt bzw. unhergegangenen ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 2)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	
zu pflanzende Blume	
	<b>GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)
	Dachneigung z.B. 25°-45° D 40-60° Mindest-/ Höchstneigung Festrichtung

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeine Wohngebiete (WA)  
Gemäß § 4 Abs. 3 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 "UHN" eingetragen ist, für jede einzelne Hauseinheit in der jeweiligen Hausmitte, bezogen auf die im Plan angegebene Straßenoberkante (SN) der jeweils vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln. Zwischenwerte sind entsprechend zu interpolieren.  
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Kellerschosses (OKF/KG) ist für jede einzelne Hauseinheit in der jeweiligen Hausmitte, 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 und für Doppelhäuser auf 16,00 m festgesetzt.  
Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch wasserundurchlässig ausgeführte Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVO nicht zulässig.  
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig.

**1.3 Stellplätze und Garagen**  
Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder im Gebäude 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 Unterausensart 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. Grundwasserentwässerung**  
Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

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

**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 Dachschneitritte 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 Örtung entfernt sein. Die Länge einer Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dachschneitrittes darf 5,50 m nicht überschreiten. Bei aneinander gebauten Gebäuden dürfen Gauben, Zwerchgiebel oder Dachschneitritte zusammen in diesem Fall 5,50 m nicht überschreiten. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.

**3.1.3. Dacheindeckung:**  
Als Materialien zur Dacheindeckung sind ausschließlich Tondachziegel, Beton- oder Natursteine, Naturschiefer, Metalleneindeckungen 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. Stützwände:**  
Stützwände entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind mittels Rank- und Kletterpflanzen gemäß der Pflanzliste 2 zu begrünen. Eine Begrünung von Stützwänden und -mauern ist nicht erforderlich, sofern sie aus Naturstein hergestellt und 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 Polizeistation 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 § 18 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, 51491 Overath, angezeigt werden.
- In Einzelfällen wird es notwendig werden, durch Gutachten über die Beschaffenheit des Baugrunds sowie bauliche Sicherungsmaßnahmen nachzuweisen, dass eine standortgerechte Bebauung möglich sein wird.
- Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist gemäß der DIN 19115 abzutragen, zwischenzulagern und in den nicht überbauten Bereichen in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Bodenaushub darf abgefahren werden und ist auf einer genehmigten Erddeponie ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugafkommen, sodass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

Zu beachten sind als Anlage zur Begründung:  
• Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Yvonne Göckemeyer vom 27.4.2000  
• Gutachten zur Möglichkeit der Verankerung von Regenwasser durch Dipl. Geol. H.-P. Filling vom 25.2.1999

**Gehölzlisten**

Liste 1 - Gehölzstreifen  
Felsenbirne - Amelanchier ovalis  
Berberitze - Berberis vulgaris  
Kornelkirsche - Cornus mas  
Hornveilchen - Cornus sanguinea  
Haselnuß - Corylus avellana  
Weißdorn - Crataegus monogyna  
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus  
Stechpalme - Ilex aquifolium  
Liguster - Ligustrum vulgare  
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum  
Scheibe - Prunus spinosa  
Faulbaum - Rhamnus frangula  
Hundrose - Rosa canina  
Weinrose - Rosa rubiginosa  
Salweide - Salix caprea  
Korbweide - Salix purpurea  
Hänfweide - 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  
Gelbblättrige - Lonicera caprdolium  
Immergrünes Geißblättrig - Lonicera henryi  
Wilder Wein, Fünffärbung - Parthenocissus quinquefolia var. engelmannii  
Wilder Wein, dreiblättrig - Parthenocissus tricuspidata "Veltchi"

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Bau- und Planungsausschuss hat am 18.02.2004 gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONRW und §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Overath hat am 22.02.2004 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONRW und §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Overath, den 18.02.2004  
A. Heide 5  
Bürgermeister

Overath, den 18.02.2004  
A. Heide 5  
Bürgermeister

Overath, den 18.02.2004  
A. Heide 5  
Bürgermeister

Overath, den 18.02.2004  
A. Heide 5  
Bürgermeister

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (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. 2850)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
  - Bauordnungsverordnung (BauVO) 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 Ausweisung und Beendigung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - Flurzeicherverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)
  - Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONRW) 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. 705)
  - 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. NRW. S. 666/SGV. NW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245)
  - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsregeln), RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998
  - Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBI. NW. S. 749) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1998 (SMBI. NW. S. 744)

**Stadt Overath**

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

**2. vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB**

**Maßstab 1:500**