# T e x t t e i l

26)

zum Bebauungsplan Nr. 18 - Overath-Steinenbrück, Großhurden-Ost - der Gemeinde Overath

---

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 1o3 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.o7.1976 (GV. NW S. 264) in Verbindung mit § 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom o1.1o.1979 (GV. NW S. 594).

1. Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung sind im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt.

Zelt- und Mansardendächer sind nicht zugelassen.

1.1.1 Abweichungen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen können zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, daß zusammengehörige Straßen- und Baugruppen einheitlich gestaltet werden.

1.2 Drempel sind nur bis zu einer Höhe von max. o,5o m über Oberkante Decke zulässig.

1.3 Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/2 Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von den Ortgängen müssen jeweils mindestens 1,2o m betragen.

2. Einzel- und Doppelhäuser

2.1 Doppelhäuser sind möglichst gleichzeitig zu errichten. Ihr Äußeres ist in Form, Baustoff und Farbe aufeinander abzustimmen. Wird aus zwingenden Gründen eine Hälfte vorgezogen, ist der Ersterbauer verpflichtet, die Giebelwand zum Nachbargrundstück zu verputzen oder zu verblenden, falls nicht sichergestellt ist, daß innerhalb von 2 Jahren an die Giebelwand angebaut werden kann.

2.2 - nachrichtlich, da planungsrechtliche Festsetzung, siehe hierzu rechtsverbindlichen Textteil zum BP 18 vom 13.o4.1978 -

Bedingt durch die Hanglage des Plangebietes kann teilweise das Untergeschoß zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Der Ausbau muß so erfolgen, daß das Wohngebäude nicht zweigeschossig i.S. der baurechtlichen Bestimmungen wird.

27/

3. Stellplätze - nachrichtlich, da planungsrechtliche Festsetzung, siehe hierzu rechtsverbindlichen Textteil zum BP 18 vom 13.o4.1978 -

3.1 Stellplätze und Garagen für PKW's sind auch außerhalb der im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Flächen zulässig, sofern hiergegen nicht die Bestimmungen der Landesbauordnung stehen.

3.2 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,oo m freizuhalten.

3.3 Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten, wobei anstelle von Einstellplätzen auch Garagen errichtet werden können.

4. Höhenlage der Gebäude an den anbaufähigen Verkehrsflächen

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der talseits gelegenen Häuser darf nicht höher als 3o cm über Oberkante des Bordsteines liegen. Bei den bergseits gelegenen Häusern ist die Höhe der Fußbodenoberkante des Untergeschosses mit nicht mehr als 3o cm über der Oberkante des Bordsteines festzulegen.

4.1 Abweichungen von der Festsetzung der Höhenlage sind ausnahmsweise dann zulässig, wenn dies auf Grund der Geländeverhältnisse und zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmung des § 7 der Landesbauordnung NW notwendig wird. Eine Ausnahme kann auch dann erteilt werden, wenn dies wegen der Höhenlage der Ver- und Entsorgungsanlagen notwendig werden sollte.

5. Einfriedigungen

5.1 Die Einfriedigungen von Vorgärten ist unzulässig. Die Einfriedigung ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der Flucht der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Höhe von 1,oo m zulässig.

5.2 Seitliche Einfriedigungen zu Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,4o m zulässig.

6. Grüngestaltung der nicht überbaubaren Flächen

6.1 Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten. Die zwischen Einfriedigung und Straßenbegrenzungslinie entstehende Vegetationsfläche ist mit geeigneten Gehölzen so zu bepflanzen, daß keine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen entsteht. Dabei darf der Aufwuchs der Eckgrundstücke nicht höher als o,6o m werden.

2f

6.2 Im Bereich der privat genutzten Grünflächen sollen Aufforstungen begrenzt auf die Leitarten Eiche, Buche, Bergahorn, Linde entsprechend den Festsetzungen vorgenommen werden.

29)

Vorstehender Textteil zum Bebauungsplan Nr. 18 - Overath-Steinenbrück, Großhurden-Ost - ist gemäß den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom o1.1o.1979 (GV. NW S. 594) und § 1o3 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.o7.1976 (GV. NW S. 264) vom Rat der Gemeinde Overath am 22.o6.1983 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 22.o6.1983

Siegel: Der Gemeinde Overath 8

.....
Bürgermeister Ratsmitglied

Die durch den Beschluß des Rates der Gemeinde Overath am 22.o6.1983 beschlossene Gestaltungssatzung gemäß § 1o3 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.o7.1976 (GV. NW S. 264) und des ersten Funktionalreformgesetzes vom 11.o7.1978 (GV. NW S. 29o) ist mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Bergisch Gladbach, den 18. Juni 1984

Siegel: Der Oberkreisdirektor als untere staatl. Verw. Behörde 9 Bergisch-Gladbach

Im Auftrage

.....
Der Oberkreisdirektor
als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde

Die Bekanntmachung der Genehmigung der gestalterischen Festsetzungen gemäß § 1o3 der BauO NW durch den Oberkreisdirektor als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde erfolgte am 19.7.1984

Overath, den 19.7.1984

.....
Bürgermeister