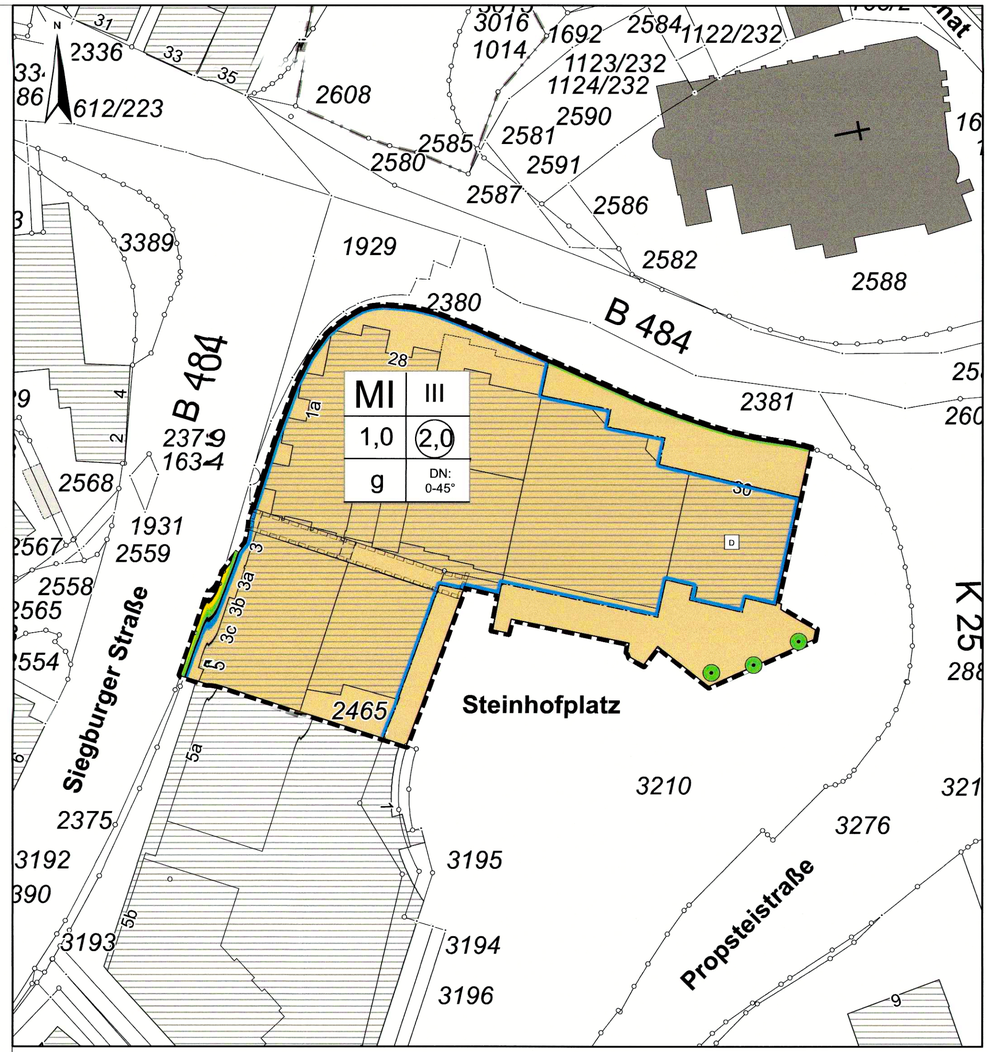


Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(0,4) Geschossflächenzahl, Höchstmaß (Beispiel)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß (Beispiel)

III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 5 (4), § 9 (6), § 172 (1) BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau-, Planungs und Umweltausschuss hat am 12.07.2017 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 den Beschluss zur 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.28-Teil1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 04.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 18.08.24

Bürgermeister
~~Ratsmitglied~~

Öffentliche AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 11.09.2017 bis 11.10.2017 gemäß §13a BauGB in i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 18.08.24

Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß §13a BauGB in i.V.m § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 25.08.2017 im Zeitraum vom 11.09.2017 bis 11.10.2017 eingeholt worden.

Overath, den 18.08.24

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Overath am 13.11.2017 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 18.08.24

Bürgermeister
~~Ratsmitglied~~

BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan Nr.28-Teil1, 2.Änderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 04.10.2017 in Kraft getreten.

Overath, den 25.10.24

Bürgermeister

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein

Overath, den .....

.....

EINSICHTNAHME

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in der zuständigen Abteilung der Stadt Overath zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Overath, den 25.10.24

Bürgermeister
~~Ratsmitglied~~

RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung- (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990- (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein -Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein -Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GVNW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 – Teil 1 – Overath Ortskernsanierung ersetzt im Geltungsbereich gem. **Anlage die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 – Teil 1 sowie den Bebauungsplan VEP 01 in den ihn überlagernden Bereichen.**

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO sowie § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

in dem Mischgebiet unzulässig sind.

Die Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO für Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeintrag über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Geschosszahl. Die Maße sind dem Eintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Baulichen Anlagen und Gebäude innerhalb des Baugebietes dürfen die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzte und im Bebauungsplan eingetragene maximale Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Innerhalb des Mischgebietes ist ausschließlich die im Plan gemäß § 22 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzte geschlossene Bauweise zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO dürfen die Baugrenzen durch Vordächer oder Dachüberstände sowie Erker, Balkone und sonstige untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Terrassen für gastronomische Nutzungen, Treppen sowie Podeste sind ausnahmsweise außerhalb überbaubarer Flächen und außerhalb ausgewiesener Flächen für Nebenanlagen zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO Anwendung findet (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO).

Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird (gem. § 14 Abs. 3 BauNVO).

6. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gemäß Planzeichnung besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Die Gestaltung und der Aufbau der privaten, begehbaren, für die Öffentlichkeit zugelassenen Flächen, ist mit der Stadt Overath als Träger der Verkehrssicherungspflicht abzustimmen.

7. Zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Die festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder Beseitigung aufgrund einer Befreiung hat eine entsprechende Ersatzpflanzung zu erfolgen.

8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Folgende Bauvorschriften sind zu beachten.

8.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 45°

8.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang den öffentlichen und privaten, für die Öffentlichkeit zugelassenen Flächen sind 0,8 m zurückzusetzen und von außen einzupflanzen.

9. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

9.1 Denkmalschutz

Bei der baulichen Gestaltung der Gebäude ist auf die bestehenden Denkmalwerte Bebauung Steinhof und Kirche besonders Rücksicht zu nehmen.

Das im Plangebiet befindliche denkmalgeschützte Gebäude ist in der Planzeichnung eingetragen. Es ist ein Baudenkmal gem. § 3 DSchG, eingetragen in der Overather Denkmalliste (mit Stand des Satzungsbeschlusses über diese 2. Änderung des Bebauungsplans).

10. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die Flächen liegen im Bauschutzbereich nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die genehmigungsfreie Höhe beträgt 170 m ü. NN. Bauhilfsanlagen, Kräne usw., die die festgesetzte Höhe nach §§ 12 bis 17 LuftVG überschreiten, bedürfen der besonderen luftrechtlichen Genehmigung.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen; Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- und Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine Plan festgestellte Anlage ist.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.:02206-9030-0, Fax:02206-9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte Agger kann das Plangebiet bei einem Extremhochwasser überflutet werde.

STADT OVERATH

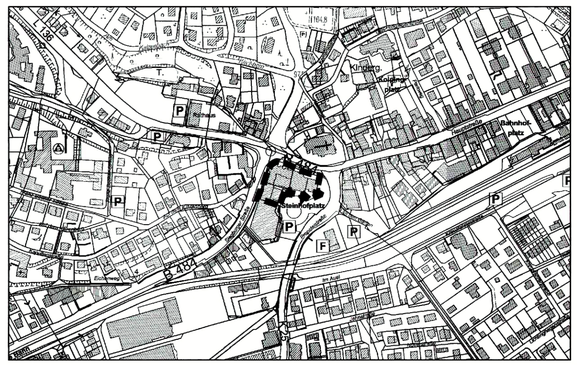
overath

Bebauungsplan Nr. 28 Teil 1, Overath, Ortskern West

2. Änderung gem. § 13a BauGB

Maßstab 1:500

Fassung Satzungsbeschluss November 2017



Übersichtsplan Maßstab 1:5.000

Copyright Deutsche Grundkarte:
Vermessungs- und Katasteramt Rh.Berg. Kreis