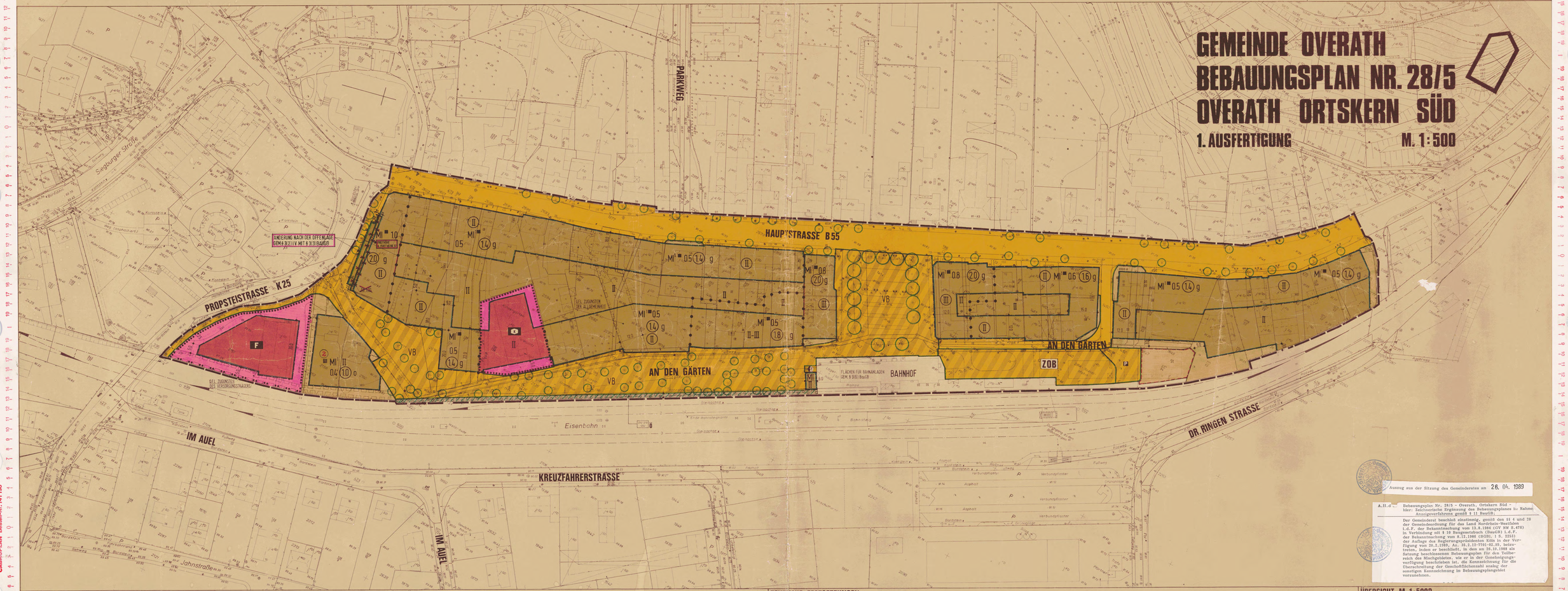
GEMEINDE OVERATH
BEBAUUNGSPLAN NR. 28/5
OVERATH ORTSKERN SÜD

1. AUSFERTIGUNG — **M. 1:500**



Auszug aus der Sitzung des Gemeinderates am 26. 04. 1989

A.H.d. — Bebauungsplan Nr. 28/5 - Overath, Ortskern Süd - hier: Zeichnerische Ergänzung des Bebauungsplanes zu Rahmen Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB;

Der Gemeinderat beschlöß einstimmig, gemäß den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung des Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW S.475) in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Auflage des Regierungspräsidenten Köln in der Verfügung vom 20.2.1989, Az. 35.2.15-7701-02.89, beizutreten, indem er beschließt, in den am 26.10.1988 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan für den Teilbereich des Mischgebietes, wie er in der Genehmigungsverfügung beschrieben ist, die Kennzeichnung für die Überschreitung der Geschoßflächenzahl analog der sonstigen Kennzeichnung im Bebauungsplangebiet vorzunehmen.

PLANUNTERLAGE

VERFAHREN

ENTWURF UND BEARBEITUNG: STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN

Dipl.-Ing. Stadtplanerin — Köln, 9.7.87
Dipl.-Ing. Stadtplaner — Köln, 9.7.87
Dipl.-Ing. Architekt — Köln, 10.3.88

ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNGSINHALTE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBARF

VERSORGUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

ANPFLANZUNGEN U. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DIE FORSTWIRTSCHAFT

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG

(2) ergänzt gem. Ratsbeschluß vom 26.4.1989

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

SO-Mischgebiet

Gemäß § 1 (1) BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2)

Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und
Nr. 7 BauNVO Tankstellen

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 1 (2) Nr. 6 zulässige Nutzung

sonstige Gewerbebetriebe

dahingehend eingeschränkt wird, daß

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, Dienstleistungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,

innerhalb der mit MI bezeichneten Teilflächen unzulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte gemäß § 17 (1) BauNVO. Der jeweils zulässige Wert richtet sich nach der Zahl der tatsächlich zu errichtenden Vollgeschosse.

1. Ausnahmen

Die im Bestzeit des Plangebietes zwischen der Hauptstraße und der Straße "An den Gärten" gelegenen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen können in Zuge der späteren Planung in ihrer Lage und Führung verändert werden, wenn

- die Anbindungspunkte innerhalb des Flurstücks Nr. 901/77 verbleiben,
- die Breite an der gegrigsten Stelle nicht 3,00 m unterschreitet,
- bei einer zulässigen Überbauung eine lichte Höhe von mind. 2,50 m gewahrt bleibt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauONW

1. Dachform

Als Dachform ist nur das geneigte Dach zulässig. Ausgenommen hiervon sind rückseitige eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile sowie Garagen. Darüber hinaus sind Ausnahmen zulässig bei der Errichtung von rückwärtigen Gebäuden oder Gebäudeteilen, die in Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung stehen, wobei jedoch die gestalterisch bestimmende Bebauung mit geneigtem Dach auszubilden ist.

2. Dachgauben, Dacheinschnitte

Dachgauben bzw. Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/2 Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von Ortgängen dürfen jeweils 1,25 m nicht unterschreiten.

3. Außenmaterialien

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen sind Bitumenmaterial als Schalnsichtmauerwerk und transgarente Wellplatten nicht zulässig.

C. HINWEISE

1. Der Regierungspräsident Düsseldorf als Luftfahrtbehörde teilt mit, daß bei der Genehmigung der einzelnen Bauvorhaben jeweils auf die zu erwartende Lärmbelästigung durch den Luftverkehr des Verkehrsflughafens Köln-Bonn hingewiesen werden sollte.

2. Das Plangebiet liegt in einer Zone geplanter archäologischer Untersuchungen. Gemäß Denkmalschutzgesetz NR sind bei Bodenbewegungen wissenschaftliche Untersuchungen durch die Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege baubegleitend vorgesehen.

3. Es wird empfohlen, Müllbehälter sichtgeschützt aufzustellen, so daß sie von allgemein zugänglichen Bereichen nicht einzusehen sind.

ÜBERSICHT M. 1:5000

