GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 28/5

- ORTSKERN SÜD -

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MI-Mischgebiet

Gemäß § 1 (5) 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 § 6 (2) Nr. 4 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 Sex-Shops und Porno-Kinos

innerhalb der mit MI 1 bezeichnen Teilflächen unzulässig sind.

2. 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.

3. Ausnahmen

Die im Westteil des Plangebietes zwischen der Hauptstraße und der Straße "An den Gärten" festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen können im 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 geringsten Stelle nicht 3,00 m unterschreitet,
- bei einer zulässigen Überbauung eine lichte Höhe von mind. 2,50 m eingehalten wird.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauOBNW

1. Dachformen

Als Dachform ist nur das geneigte Dach zulässig. Ausgenommen hiervon sind rückwärtige eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile sowie Garagen. Darüber hinaus sind Ausnahmen zulässig bei der Errichtung von rückwärtigen Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im 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. Außenwandmaterialien

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen sind Bitumenmaterial als Scheinsichtmauerwerk und transparente Wellplatten nicht zulässig.

4. Mülltonnenplätze

Mülltonnen bzw. Müllbehälter sind sichtgeschützt aufzustellen, so daß sie von allgemein zugänglichen Bereichen nicht einzusehen sind.

C. HINWEISE

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

2. Das Plangebiet liegt in einer Zone geplanter archäologischer Untersuchungen.Gem. Denkmalschutzgesetz NW sind bei Bodenbewegungen wissenschaftliche Untersuchungen durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege baubegleitend vorgesehen.

Overath, den 27.04.1988