T e x t t e i l

zum Bebauungsplan Nr. 53 - Overath - Vilkerath, Rott - der Gemeinde Overath

Aufgrund des § 9 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 in Verbindung mit § 4 der 1. DVO zum Bundesbaugesetz vom 20.11.1960 und § 103 der Landesbauordnung NW vom 25.6.1962 in der Fassung vom 27.1.1970 werden für den Bereich des Bebauungsplangebietes nachstehende Vorschriften festgesetzt.

1.) Dächer

1.1

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

FD = Flachdächer

SD = Satteldächer 25° bis 38° Dachneigung

Zelt- und Mansarddächer sind nicht zugelassen

1.2

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig wenn das Untergeschoss nicht zum Ausbau von Aufenthaltsräumen benutzt werden kann.

1.3

Dachaufbauten sind nicht zulässig

2.) Doppel- und Gruppenhäuser

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

3.) Stellplätze und Garagen

3.1

Stellplätze und Garagen sind nur zulässig

- auf den im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze oder Garagen
- innerhalb der Baugrenzen und im Bauwich, sofern die Stellplätze oder die Garagen eine unmittelbare Zufahrt von einer

mehr als 3,oo m breiten Verkehrsfläche haben.

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

4.) Einzäunung

Eine Einzäunung von Vorgärten ist um mindestens o,8o m von der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen und von außen einzupflanzen.

5.) 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.

6.) Anbindung des Rotter Weges an die B 55

Die Anbindung des Rotter Weges an die B 55 ist auf der Grundlage einer Ingenieurplanung mit dem Landesstraßenbauamt abzustimmen.

Durch Gemeinderatsbeschluß vom 25. 9. 1974 werden die nachfolgenden Vorschriften über die Grüngestaltung der nicht überbaubaren Flächen im Textteil zum Bebauungsplan Nr. 53 wie folgt festgesetzt:

7.) Grüngestaltung der nicht überbaubaren Flächen

7.1 Durch entsprechende Anordnung der Bepflanzung, Bodenbewegung und durch architektonische Mittel sollen differenzierte Räume geschaffen werden. Die Grün- und Freiflächen sollen weitgehend für Spiel und Erholung nutzbar sein. In diese Funktion soll das Fußwegesystem, das die angrenzenden Wald- und Flurflächen erschließt, miteinbezogen werden.

Fußgängerbereiche stehen dem öffentlichen Fußgängerverkehr zur Verfügung und sollen - soweit sie nicht unmittelbar an Straßen und Fahrwegen entlang verlaufen - für Spiel und Erholung innerhalb des bebauten Bereiches genutzt werden. Sie sind mit Sitzgelegenheiten, Papierkörben und Beleuchtung auszustatten.

7.2 Die öffentlichen Grün- und Freiflächen sind mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Das Großgrün ist dabei auf die Leitarten Eiche, Buche, Bergahorn, Linde zu beschränken.

7.3 Im Bereich der privat genutzten Grünflächen sollen Zieräpfel, Vogelbeere und Hainbuche als charakteristische Gehölzarten gepflanzt werden.

7.4 Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind als Rasenfläche oder als bodendeckende Bepflanzung mit Einzelgehölzen entsprechend den Leitarten gemäß Punkt 7.2 zu gestalten. Strauchartige Bepflanzung ist nur im unmittelbaren Bereich der Baukörper und als Abpflanzung der Garagen und notwendigen Müllboxen gestattet.

7.5 Mit dem Bauantrag sind Pläne für die Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Genehmigung einzureichen.

Bürgermeister ..... Ratsmitglied

Dieser Textteil ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 53 - Overath-Vilkerath, Rott -

Der verbindliche Bauleitplan, Bebauungsplan Nr. 53 - Overath-Vilkerath, Rott - ist gemäß § 2 (1) in Verbindung mit den §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Overath vom 24. 7. 1974 aufgestellt worden.

Overath, den 31.7.1974

Bürgermeister ..... Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. 53 hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341) in der Zeit vom 9.8.1974 bis 9.9.1974 öffentlich ausgelegen.

Overath, den 7.10.1974

.....
Der Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan Nr. 53 ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341) vom Rat der Gemeinde Overath am 25.9.1974 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 7.10.1974

Bürgermeister ..... Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. 53 ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341) mit Verfügung vom 17.11.75 genehmigt worden.

Köln, den 17.11.75

.....
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341) ist am 29.1.1976 erfolgt.

Overath, den 29.1.1976

.....
Der Bürgermeister