STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 60 „Vilkerath – Ortsmitte Nord“

1. Änderung
gem. § 13 BauGB

mit Rotmarkierung nach Offenlage

Satzung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 60, Vilkerath – Ortsmitte Nord, 1. Änderung nach § 13 BauGB

Präambel: Abgesehen von den folgenden Punkten gelten weiterhin die vorherigen textlichen und planerischen Festsetzungen aus Ursprungsplan.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der gem. § 1 festgelegten Grenzen sind Bauvorhaben im Sinne des § 30 BauGB zulässig.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1.Maß der baulichen Nutzung:

1.1 GFZ

Die Festsetzung der GFZ entfällt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

2.1 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind zulässig, wenn sich diese in die städtebauliche Gesamtkonzeption einfügen und maximal 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge einnehmen. Die Abstände von den Ortgängen müssen jeweils mindestens 1,25 m betragen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn durch den Aufbau einer Gaube die zulässige Geschossigkeit überschritten wird. Der Nachweis der Geschossigkeit darf hierbei eine nur geringfügige Überschreitung in der Fläche aufweisen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn ein Doppelhaus durch die Errichtung von Dachaufbauten den Doppelhauscharakter verliert.

2.2 Drempel:

Drempel sind bis zu einer Höhe wie folgt zulässig:

Bei einer eingeschossigen Bebauung bis max. 0,8 m über Oberkante Decke.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung bis max. 0,5 m über Oberkante Decke.

2.3 Dachbegrünung

Bei der Neuerrichtung von Flachdächern, inklusive Garagen- und Carportdächern, ist auf den nicht durch Photovoltaikanlagen belegten Flächen eine Dachbegrünung zu erstellen.

2.4 Grünfestsetzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW zu gestalten.

3. Einsatz erneuerbarer Energien:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind bei Neuerrichtung von Hauptanlagen Photovoltaikanlagen zu errichten.

Hinweise:

Beleuchtung:

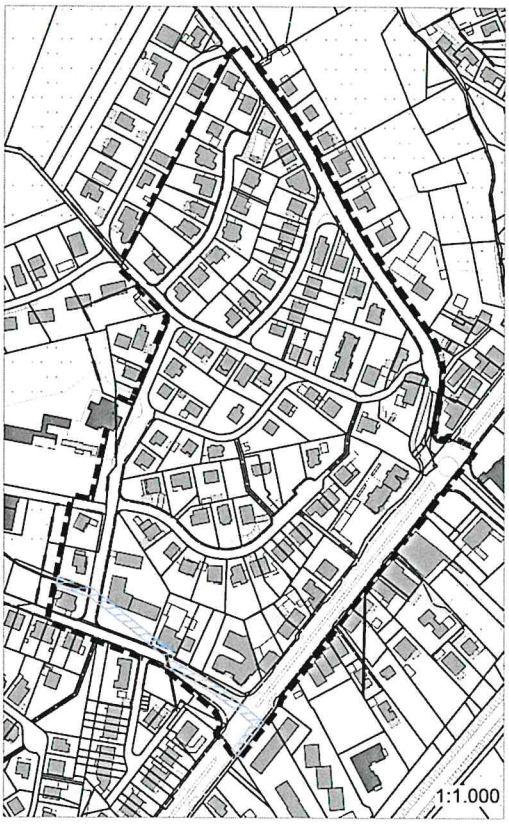
Im Sinne der Verringerung von Lichtemissionen muss sich die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten auf das notwendige Maß begrenzen.

Artenschutz:

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf umgebende Flora und Fauna muss der Artenschutz im Zuge der vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren geprüft werden.

Gewässerschutz:

Innerhalb des beidseitig 3 Meter breiten Gewässerunterhaltungskorridors gemäß § 97 LWG dürfen bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts nur errichtet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.





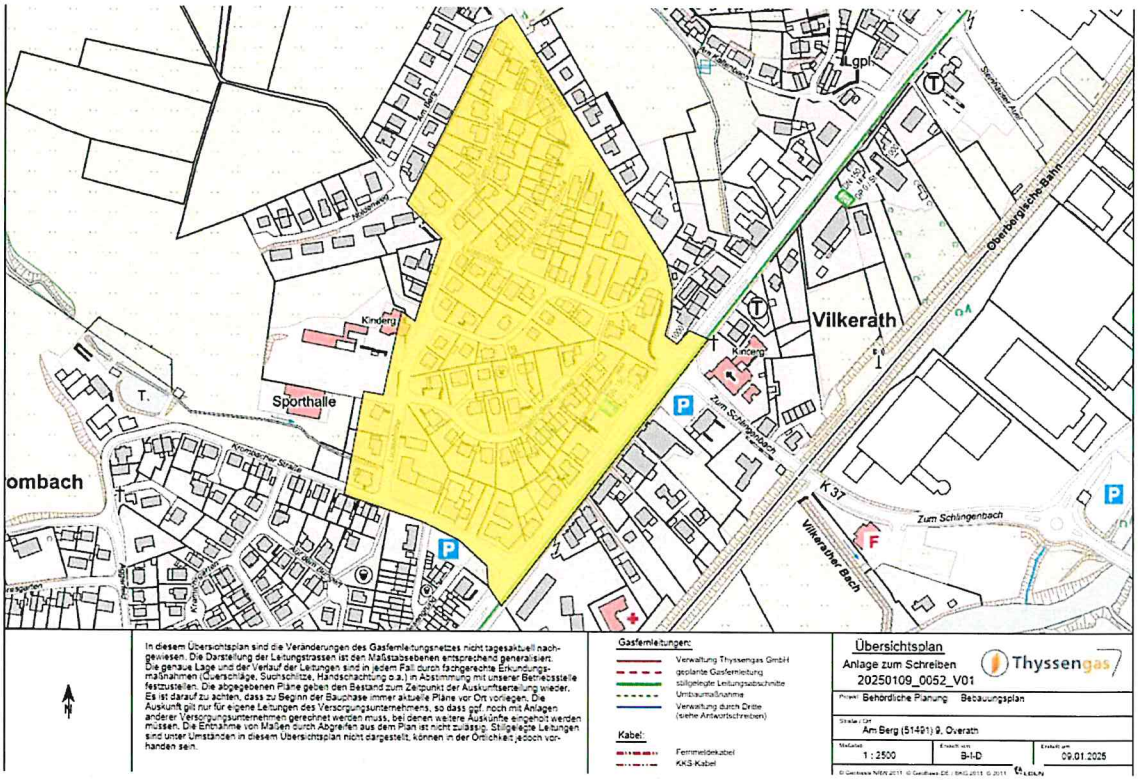
Stillgelegte Gasfernleitung:

Innerhalb des Plangebiets (L136) verläuft stillgelegte Gasfernleitung LNr.20 der Thyssengas GmbH.

Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines Schutzstreifen, in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen (inklusiv Fundamente, Gebäude, Garagen, Carports, Zäune, Lärmschutzwände, Überdachungen, etc.) jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb unserer Gasfernleitung beeinträchtigt oder gefährden.

Beigefügt im Übersichtsplan im Maßstab 1: 2500.



Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Overath, den 15.05.2025

Siegel der Stadt Overath

Anlage: Lageplan mit eingetragenem Geltungsbereich

Geltungsbereich



Auszug aus der deutschen Grundkarte mit Darstellung des Geltungsbereiches

© Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2024) | Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Auszug Übersichtslageplan 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 60 „Vilkerath – Ortsmitte Nord“