GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 60

VILKERATH - ORTSMITTE NORD

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Mischgebiete (MI)

In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO von den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO nur zugelassen:

§ 6 (2) BauNVO Ziff. 1 Wohngebäude
Ziff. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
Ziff. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ziff. 4 sonstige Gewerbebetriebe
Ziff. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird die Nutzung gemäß § 6 (3) BauNVO

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO von den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO nur zugelassen:

§ 4 (2) BauNVO Ziff. 1 Wohngebäude
Ziff. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO Ziff. 2:

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß nur folgende Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

§ 4 (3) BauNVO Ziff. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ziff. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

1.3 Höhenlagen baulicher Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Bei talseitig zu den zugehörigen Verkehrsflächen gelegenen Grundstücken darf die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses im Mittel höchstens 0,50 m über Oberkante der vorgelagerten Bürgersteighöhe liegen.

Ausnahmen sind bei notwendiger Anpassung an bestehende Gebäude möglich.

1.4 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) + (2) BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.

Einfriedigungen und Bepflanzungen sind nur bis zu einer Höhe bis maximal 0,60 m zulässig.

1.5 Schallschutz (§ 9 (1) Ziff. 24 BBauG)

Für das Gebiet zwischen Krombacher Str., Luisenhöhe, Am Fliederbusch, Kreuzgarten (K 37) und Kölner Straße (B 55) wird gemäß § 9 (1) Ziff. 24 BBau folgendes festgesetzt:

Für Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit Blickrichtung zur B 55 (Kölner Straße) sind nur Fenster mit einem Schalldämm-Maß von mind. R_w 30 dB (mind. Fenster-Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2719) zulässig.

1.6 Herstellung der Straßenkörper

Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern können gemäß § 9 (1) Ziff. 26 BBauG auch außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden.

gehört zur Genehmigung
vom 11.04.1973
Az. 6611-1401-11.80
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 103 BAUONW

2.1 Dacheindeckungsmaterialien

Für geneigte Dächer dürfen nur anthrazit- bis schwarzfarbene, kleinteilige Eindeckungsmaterialien in Form von Naturschiefer, Kunstschiefer und Ziegeln verwendet werden. Werden aufgrund der Festsetzung Ziff. 2.2 bei Garagen Flachdächer hergestellt, so sind diese einzukieseln oder als Terrassenflächen herzustellen.

2.2 Dachformen und -neigungen

Bei der Errichtung von Garagen sind andere als im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigungen zulässig.
Walmdächer können nur zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, daß zusammenhängende Straßen bzw. Baugruppen einheitlich gestaltet werden.

2.3 Drempel

Drempel sind nur bis zu einer Höhe wie folgt zulässig:

bei eingeschossiger Bebauung bis max. 0,50 m über Oberkante Decke

bei zweigeschossiger Bebauung bis max. 0,25 m über Oberkante Decke.

2.4 Dachgauben

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/2 Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von den Ortgängen müssen jeweils mindestens 1,20 m betragen.

2.5 Mülltonnenplätze

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

2.6 Antennen

Sichtbare Rundfunk- und Fernsehantennen sind bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten als Sammelantennnen herzustellen.

Dieser Textteil ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 60 Vilkerath, Ortsmitte Nord.

Der Bebauungsplan Nr. 60 Vilkerath, Ortsmitte Nord, ist gemäß § 2 (1) BBauG neueste Fassung
durch Beschluß des Rates der Gemeinde Overath vom 22. 9. 1982
aufgestellt worden.

Overath, den 27. 9. 1982

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Beschluß des Rates der Gemeinde Overath zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom 22. 9. 1982 wurde am 30. 9. 1982
ortsüblich bekanntgemacht.

Overath, den 5. 10. 1982

Gemeindedirektor

Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 2 a (2) BBauG
vom 20. 11. 1980 bis 8. 12. 1980
stattgefunden.

Overath, den 10. 12. 1980

Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan Nr. 60 Vilkerath, Ortsmitte Nord,
hat gemäß § 2 a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit
vom 18. 10. 1982 bis 18. 11. 1982
öffentlich ausgelegen.

Overath, den 24. 11. 1982

Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan Nr. 60 Vilkerath, Ortsmitte Nord
ist gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung
für das Land NW und § 103 der Bauordnung für das Land NW am 9. 12. 1982
vom Rat der Gemeinde Overath als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 5. 1. 1983

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. 60 Vilkerath, Ortsmitte Nord,
ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom .....
Az.: ..... genehmigt worden.

Köln, den.....

.....
Der Regierungspräsident

Dieser Plan ist, soweit er gestalterische Festsetzungen beinhaltet, gemäß § 103 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96), des zweiten Gesetzes zur Änderung der BauONW vom 15.7.1976 (GV NW S. 274) und des ersten Funktionalreformgesetzes vom 11.7.1978 (GV NW S. 290) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Bergisch Gladbach, den 28.04.1983

DER OBERKREISDIREKTOR BERGISCH-GLADBACH als untere staatl. Verw.-Behörde

Im Auftrag!

.....
Der Oberkreisdirektor
als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung ist gemäß § 12 BBauG am 5. Mai 1983 erfolgt.

Overath, den 5.5.1983

Bürgermeister

Siegel der Gemeinde Overath 8