GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 87/2

UNTERESCHBACH SÜD-OST

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Mischgebiet (MI ✻)

In dem mit ✻ gekennzeichneten Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig:

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

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO zulässig:

§ 4 (2)	Ziff. 1	Wohngebäude
	Ziff. 2	die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
	Ziff. 3	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
§ 4 (3)	Ziff. 1	Betriebe des Beherbergungsgewerbes
	Ziff. 3	Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke.

1.3 Sondergebiet (SO)

Im Sondergebiet sind neben Tennishalle auch zugehörige Nutzungen wie z. B. Club und Vereinsheim, gastronomische Einrichtungen und Verwalterwohnung zulässig.

1.4 Höhenlagen von baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG) im Mischgebiet (MI) + (MI ❋) Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Reinen Wohngebiet (WR)

Die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel höchstens 0,50 m über Oberkante der vorgelagerten Bürgersteighöhe liegen. Ausnahmen sind im Überschwemmungsgebiet zulässig.

1.5 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei Bepflanzung der mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist eine gemischte Pflanzanordnung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Buschgruppen zu wählen. Dabei sind folgende Gehölze zu verwenden:

Einzelbäume: Ahorn, Birke, Wildkirsche, Eiche und Hainbuche.

Baumgruppen: Fichten und Kiefergruppen

Buschgruppen: Haselnuß, Schneeball, Hartriegel, Weide, Illex, Rainweide u.a.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 103 BauONW

2.1 Dacheindeckungsmaterialien

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

2.2 Dachform und -neigung

Bei der Errichtung von Garagen sind andere als im Bebauungsplan festgesetzte Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.3 Drempel

Drempel sind nur bei eingeschossiger Bebauung zulässig und zwar bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m über Oberkante Decke.

2.4 Dachgauben

Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Gesamtlänge maximal 1/2 Länge der zugehörigen Traufe,
Abstände von den Ortgängen jeweils mindestens 1,20 m.

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 Sammelantennen herzustellen.

Durch Gemeinderatsbeschlüsse vom 22.1o.198o werden folgende Hinweise im Textteil zum BP 87/2 - Overath-Untereschbach, Süd-Ost - aufgenommen:

~~1. Bei der Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden sind bauliche Schallschutzvorkehrungen, wie z. B. Schallschutzfenster, zu treffen.~~ +)

2. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87/2 - Overath-Untereschbach, Süd-Ost - teilte das Bergamt Siegen im Schreiben vom 1o.9.198o mit:

   Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet des BP 87/2 - Overath-Untereschbach, Süd-Ost - von verliehenen Bergwerksfeldern überdeckt wird. Auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von unbekannten oberflächennahen Grubenbauen aus alter Zeit, von denen ggf. Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ausgehen können, wird daher vorsorglich aufmerksam gemacht.

+) gestrichen gemäß Beschlußfassung des Rates vom 1.4.1981

Dieser Textteil ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 87/2 Untereschbach Süd-Ost

Der Bebauungsplan Nr. 87/2 Untereschbach Süd-Ost ist gemäß § 2(1) BBauG neueste Fassung
durch Beschluß des Rates derGemeinde Overath vom 4.5.1977

aufgestellt worden.

Overath, den 7.8.1980

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Beschluß des Rates der Gemeinde Overath zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom 4.5.1977 wurde am 4.8.1977 ortsüblich bekanntgemacht.

Overath, den 7.8.1980

Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan Nr. 87/2 Untereschbach Süd-Ost
hat gemäß § 2a(6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 18.8.1980, bis 18.9.1980 öffentlich ausgelegen.

Overath, den 25.9.1980

Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan Nr. 87/2 Untereschbach Süd-Ost
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 22.10.1980 vom Rat der Gemeinde Overath als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 27.10.1980

Bürgermeister Ratsmitglied

Textteil des

Der Bebauungsplan Nr. 87/2 Untereschbach Süd-Ost
ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom ...16.3.1981...
Az.: ...35.12-Ft01-5.81... unter Auflagen genehmigt worden.

Köln, den ...18.3.1981...

.....Precht.....

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

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 26. März 1981

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

Im Auftrage

.....

Der Oberkreisdirektor
als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung ist gemäß § 12 BBauG am ...4.6. + 11.6.81. erfolgt.

Overath, den ...15.6.1981...

.....

Bürgermeister

Siegel der Gemeinde Overath 8