STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 99 „Overath – Heiligenhaus, Birken“

1. Änderung
gem. § 13 BauGB

mit Rotmarkierung nach Offenlage

Satzung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 99, Overath – Heiligenhaus, Birken, 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 Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 19 (4) BauNVO darf die max. zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ (0,3) durch Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen (im Sinne des §14) in den Teilbereichen WA 1 (Einzelhausbebauung) sowie im Teilbereich WA 2 (Einzel- und Doppelhausbebauung) bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Reduzierungen der Überschreitung der max. zulässigen GRZ im Teilbereich WA 1 auf 20%, im Teilbereich WA 2 auf 30 % entfallen.

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. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Graten, Firsten und Ortgängen muss mindestens 1,25 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

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 Dachbegrünung

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

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.

Inkrafttreten

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

Overath, den 15.05.2025

Siegel der Stadt Overath 2

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. 99 „Overath – Heiligenhaus, Birken“