

GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 28/4

ORTSKERN NORD

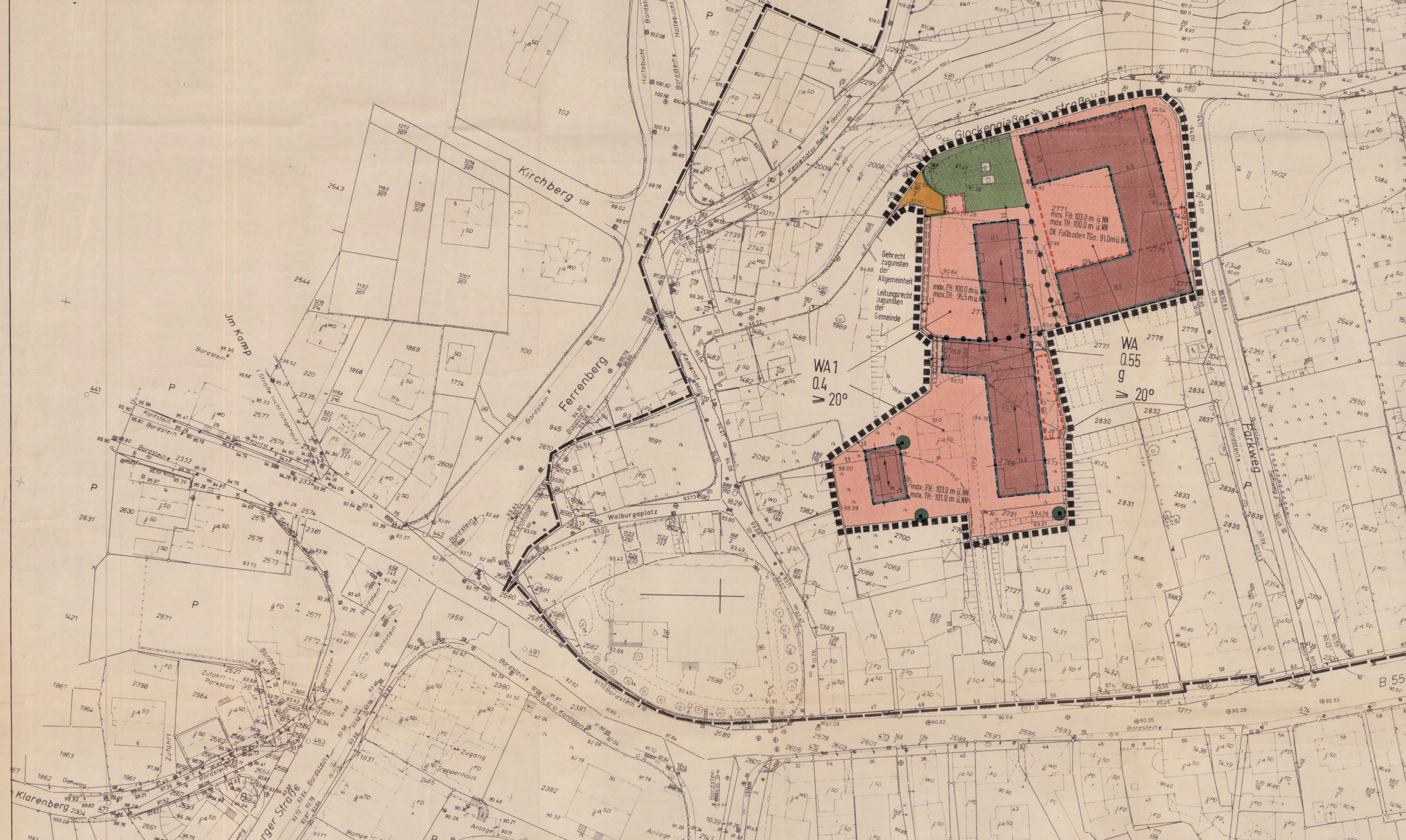
1. AUSFERTIGUNG

0 5 15 30

M. 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (1) BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Allgemeines Wohngebiet - WA**
§ 4 BauNVO
Das Allgemeine Wohngebiet wird nach § 1 (4) BauNVO gegliedert, so daß auf der als WA 1 gekennzeichneten Fläche nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.
 - Stellplätze und Garagen**
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO
 - Stellplätze und Garagen** sind nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. § 12 (8) BauNVO nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB für Stellplätze festgesetzten Fläche sind nur offene Stellplätze zulässig.**
 - Auf der für Stellplätze, Tiefgarage festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet ist nach § 12 (9) BauNVO i. V. mit § 9 (3) BauGB im Gesch. mit OK Fußboden = 81,00 m ü. NN nur die Anlage einer Tiefgarage zulässig.**
 - Maßnahmen zur Minderung des Einflusses in Natur und Landschaft/Pflanzbindungen**
§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
 - Der Hof oberhalb der Tiefgarage ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu 75 % Flächenanteil mit einer mindestens 0,40 m starken Bodenausschicht fachgerecht zu überdecken und mit Einsatz von Wildweide und durch Anpflanzen von Sträuchern, je 25 qm ein Strauch, zu begrünen.**
 - Die im Plan mit Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.**
 - Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
 - Die Tiefgarage ist über Dach des aufstehenden Gebäudes oder zum Parkweg zu entlüften.**
Ergänzung nach öffentlicher Auslegung:
4.2 Im WA 1 ist auf der Fläche, für die max. FH 100,0 m ü. NN und max. TH 95,0 m ü. NN festgesetzt ist, der vorhandene Oberboden aufstuf mit Cadmium belastet, sodass eine Freilichnutzung zum Spielen für Kinder auf dem vorhandenen Grund nicht möglich ist. Dieser Bereich ist mit unbelastetem Boden in einer Mächtigkeit von min. 0,50 m abzudecken oder in gleichwertiger Tiefe auszutauschen.
- B. ÄNDERUNG DER GESTALTUNGSATZUNG ORTSKERN NORD**
§ 81 BauO NW
- Die Gestaltungsatzung zum Ortskern Nord, mit gleichem räumlichen Geltungsbereich wie der Bebauungsplan Nr. 28/4, hinsichtlich der Bestimmungen des Bebauungsplans 28/4 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.01.1985 wird aufgehoben.
- Dachdeckungsmaterialien**
Die Festsetzung zu § 4 Nr. 1 der Gestaltungsatzung wird wie folgt ergänzt:
Für die Anlagen im WA 1 ist eine Dachdeckung aus Zinkblech zulässig.
 - Dachform**
Die Festsetzung zu § 4 Nr. 2 der Gestaltungsatzung wird wie folgt ergänzt:
Ausnahmsweise zulässig sind Zeltdächer, für quadratische und näherungsweise quadratische Baukörper.
 - Drampel**
Die Festsetzung zu § 4 Nr. 4 der Gestaltungsatzung wird im Änderungsbereich aufgehoben.
- C. HINWEISE**
- Im Inkrafttreten der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 28/4 Ortskern-Nord sind in ihrem räumlichen Geltungsbereich die Bestimmungen der Gestaltungsatzung 28/4 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.01.1985 aufgehoben.
 - Für die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 28/4, die durch den Geltungsbereich der Änderung angeschnitten werden, werden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung zu Grenzen der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen).
 - Im nördlichen Änderungsbereich, an der westlichen Grenze der festgesetzten GRZ von 0,55 ist durch Gutachten eine Bodenverunreinigung durch Kohlenwasserstoffe gefunden worden. (Bericht BK 01 des der Begründung beiliegenden Gutachtens). Diese kann bei Aushubarbeiten in einer Tiefe von mehr als 2 m angetroffen werden. Verunreinigter Aushub bedarf einer geordneten Entsorgung nach Abfallrecht.
Ergänzung nach öffentlicher Auslegung:
Es wird darauf hingewiesen, daß möglicherweise in Zukunft mit einer erhöhten Lambdabestimmung durch Fluglärm zu rechnen ist.
 - Das Bergamt Siegen weist vorsorglich auf das mögliche Vorhandensein alter, oberflächennaher, jedoch nicht bekannter Grubenbaue hin. Sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen Anzeichen ehemaliger bergbaulicher Aktivitäten erkennbar, ist das Bergamt Siegen unverzüglich zu unterrichten.
- D. EMPFEHLUNGEN**
Ergänzung nach öffentlicher Auslegung:
- Es wird empfohlen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, das unverunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen auf den Grundstücken versickern zu lassen.



PLANUNTERLAGE	VERFAHREN	VERFAHREN	ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE
<p>Die vorliegende PLANUNTERLAGE IST Z.T. - EINE ABZEICHNUNG - VERGRÖßERUNG - DER KATASTERFLURKARTE DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1960. IN MASSTAB 1:625 DURCH FELDVergleich und durch URAUFNAHME - VEREINFACHTE - TEIL - NEUVERMESSUNG DIE PLANUNTERLAGE ENTHÄLT AUßERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z. B. GEBÄUDE)</p> <p>Die vorliegende PLANUNGSUNTERLAGE WURDE Z.T. NEU KARTIERT NACH EINWANDFRIEREN FORTVERMESSUNGEN (NR. 55 FA II) - NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG UND UNTER VERWENDUNG VON FORTVERMESSUNGEN VEREINFACHTE - NEUVERMESSUNG - NACH EINER - NEUVERMESSUNG GEMÄSS - ERGÄNZUNGSSTIMMUNG - UND VERMESSUNGSPUNKTANWEISUNG DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEM. - PRO - SÄHRLICHEN DEN 16.12.1993</p> <p>Die DARSTELLUNG STIMMT MIT DEN AMTLICHEN KATASTERZUGRIFFEN ÜBEREIN</p> <p>ES WIRD BERECHNET, DASS DIE FESTSETZUNGEN GEOMETRISCH EINDEUTIG SIND</p>	<p>DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEM DARAUFGEBUNDENEN VERMERKEN ÜBEREIN. DIESER PLAN IST URKUNDSPLAN.</p> <p>Overath, DEN 24.6.1994</p> <p>W. Anthon, Gemeindevorsteher</p> <p>ENTWURF UND BEARBEITUNG KÖLN, DEN 27.5.1994</p> <p>STADTPLANER ZIMMERMANN KÖLN</p> <p>Plan Nr. 28/4, Blatt: 02/1/10 bis 4/1/10/12</p> <p>DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 24.6.1994 AUFGESTELLT WORDEN.</p> <p>Overath, DEN 24.6.1994</p> <p>W. Anthon, Bürgermeister</p> <p>DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. am 16.12.1993</p> <p>Overath, DEN 24.6.1994</p> <p>W. Anthon, Gemeindevorsteher</p>	<p>DIE ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES HAT VOM 19.12.1993 BIS 19.12.1993 STATTEGEFUNDEN.</p> <p>Overath, DEN 24.6.1994</p> <p>DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES AUFGRUND DES RATS BESCHLUSSES VOM 24.6.1994 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE ÖFFENLEGUNG WURDE AM 16.12.1993 ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE PRÄGEN ÖFFENTLICHER BELÄNGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 16.12.1993 VON DER AUSLEGGUNG BENACHRICHTIGT. Overath, DEN 24.6.1994</p> <p>W. Anthon, Gemeindevorsteher</p> <p>DIESER PLAN WIRD GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM 24.6.1994 ANGEZEIGT ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM 24.6.1994.</p> <p>Overath, DEN 24.6.1994</p> <p>DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAG</p> <p>EINE BESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 3 (1) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES ZU DEN ÄNDERUNGEN - ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGGUNG ERFOLGTE VOM 19.12.1993 BIS 19.12.1993.</p> <p>Overath, DEN 24.6.1994</p> <p>EINE ERNEUTE OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 (1) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES ZU DEN ÄNDERUNGEN - ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGGUNG ERFOLGTE VOM 19.12.1993 BIS 19.12.1993.</p> <p>Overath, DEN 24.6.1994</p> <p>DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAG</p>	<p>RECHTSGRUNDLAGEN BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 08.12.1985 (BGBl. I S. 2531) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART 1 INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBILDUNGSGESETZ VOM 27.04.1993 (BGBl. I S. 656) MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB) MASSNAHMEN- V. N. VOM 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BaunVO) VOM 15.09.1977 (BGBl. I S. 1783) GEÄNDERT DURCH ÄNDERUNGSVERORDNUNG VOM 27.01.1990 (BGBl. I S. 133) BAUORDNUNG NW V. 26.06.1984 (GVNW S. 48), BER. AUGUST 1984) PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) VOM 18.12.1980 (BGBl. I S. 58)</p> <p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG 1. ÜBERBAUBARE FLÄCHE 2. NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE 1. M - MISCHEGEB. 2. W - WEINBEREICH 3. WA - ALLEMEINERES WOHNGEBIET 4. WE - GEWERBEGEBIET 5. MO - MÖBELGEBIET WA 1 S. TEXTL. FESTS. / ZIE 11</p> <p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG H - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE H - IN ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- u. HOCHSTGRENZE G - GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) max. FH - MAXIMALE FRIEDHOFGRÖßE max. TH - MAXIMALE TÜRHOHE</p> <p>BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE EINZELHÄUSER DOPPELHÄUSER HAUSGRUPPEN EINZEL- UND DOPPELHÄUSER BAULINIE BAUGRENZE OFFENE BAUWEISE GESCHLOSSENE BAUWEISE</p> <p>FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARE ÜBERBAUBARE FLÄCHE GEM. § 9 (1) BAUGB NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE OFF. VERWALTUNG KIRCHE BÜRGERZENTRUM SCHULE KINDERGARTEN ALTENTZENTRUM</p> <p>FLÄCHE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN SPORTANLAGEN SPIELANLAGEN</p> <p>VERKEHRSFLÄCHEN STASSENVERKEHRSLÄCHE STASSENBEREICHENSLINIE AUCH GEHEWIBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG EINFAHRTBEREICH BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE FUSSGÄNGERBEREICH (L-R) UND RADFAHRBEREICH VERKEHRSPARKPLATZ WIRTSCHAFTSBEREICH VERKEHRSGRÜN</p> <p>VERSORGUNGS-, VERWERTUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHE TRAFOSTATION KLARANLAGE ABFALL PUMPSTATION BRUNNEN</p> <p>GRÜNFLÄCHEN BOULLEVADE SPIELPLATZ PARKANLAGE SPORTPLATZ FRIEDHOF BAUERKLEINGARTEN SPORTPLATZ</p> <p>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DEN WALD FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT FLÄCHE FÜR DEN WALD</p> <p>ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN ANPFLANZEN VON BÄUMEN FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN ERHALTUNG VON BÄUMEN</p> <p>KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN WASSERFLÄCHE WASSER-SCHUTZFLÄCHE LANDSCHAFTS-SCHUTZFLÄCHE UMGEBUNG VON GESAMTANLAGEN (BESONDERST), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN EINZELANLAGEN (UNBENUTZTE KULTURDENKMÄLER, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN) FLÄCHEN FÜR BÄNNANLAGEN HOCHWASSERÜCK-SHALTEBECKEN ÜBERSCHÜSSE-ABFÜHRUNGSBECKEN UMGEBUNG DER FLÄCHEN GEM. § 9 (15) BAUGB UNBENUTZTE KULTURDENKMÄLER, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN FLÄCHEN FÜR BÄNNANLAGEN</p> <p>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN ST. STELLPLATZ TG. TIEFGARAGE ZUORDNUNG FÜR GSI - ODER GSI - GEMEINSCHAFTSSTELLPL. GSI - GEMEINSCHAFTSSTELLPL. GSI - GEMEINSCHAFTSSTELLPL.</p> <p>SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN MIT GEM. (1) UND LEITUNGSRECHTENLICH ZU BELASTENDE FLÄCHE VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORGESCHLAGENE BAUMPFLANZUNGEN SICHTFELDREINE ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28/4 GELTUNGSBEREICH 1. ÄNDERUNG</p> <p>FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BAUO NW '84 DACHNEIGUNG FRIESTRICHUNG ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FRIESTRICHUNG ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNG</p> <p>ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG XXXXX STREICHUNG XXXXX ERGÄNZUNG</p>

