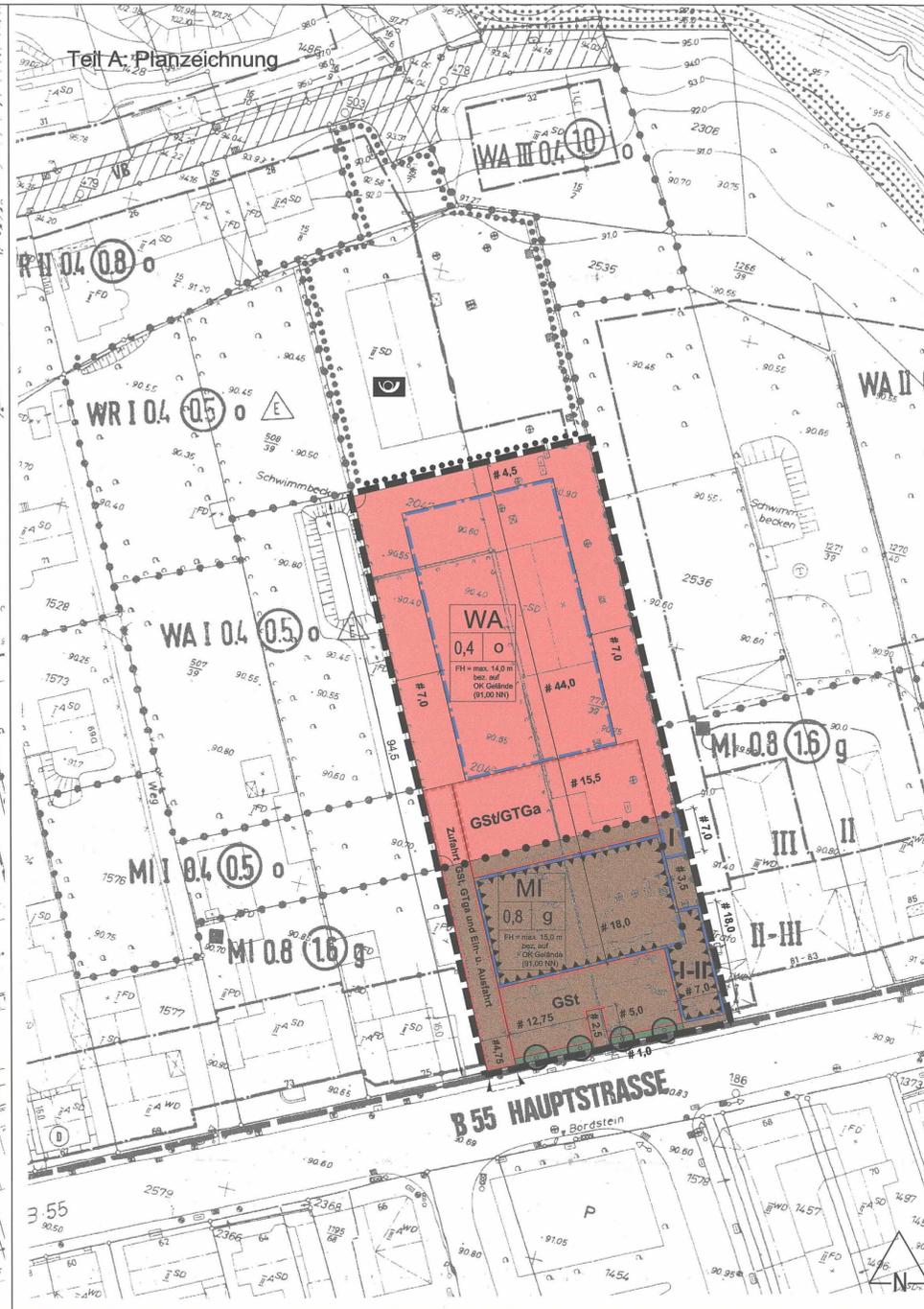


STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 28/4 - Overath, Ortskern Nord - 3. Änderung

M. 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE (EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT)

WA	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
0,4	0,4 Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
o	o Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
g	g Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
FH	FH Max. zulässige Firsthöhe (in Meter) bezogen auf Oberkante Gelände (91,00 m über NN)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
I - II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauGB)

BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

—	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
----------	-----------------------------

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

	Filchen für den Gemeinbedarf "Post"
--	-------------------------------------

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 + 11 BauGB)
--	---

Einfahrtbereich

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

	Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
	Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsliefergarage

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	Vorhandene Katastergrenze
--	---------------------------

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137 ff.)
- Bauzonenverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenerordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18025
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1997 (BGBl. I S. 805)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3574) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert am 28.08.1988 (BGBl. I S. 2141)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218) geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV. NW. S. 62)
- Landesbaugesetz Nordrhein-Westfalen (LBNW) i.d.F. vom 15.08.1994 (GVBl. S. 710), zuletzt geändert am 02.05.1995 (GV. NW. S. 382)
- Strassen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StWVG NW) vom 23.09.1995 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.1995 (GV. NW. S. 1028), berichtigt 1996 (GV. NW. S. 81, 141, 216 und 555 / GG. NW. 91)
- Bundesfernsehtarifgesetz (FBtG) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, 982 / GG. NW. 232) i.d.F. vom 09.06.1999, zuletzt geändert am 01.01.1999 (GV. NW. S. 248)
- Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.08.1995 (GV. NW. S. 928)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV. NW. S. 377)

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bezeugt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Lageverhältnissen und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

....., den

Overath, den 14.02.2001
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 08.02.2000 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 08.02.2000 öffentlich bekanntgemacht.

Overath, den 14.02.2001
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textauslegung hat mit der Begründung in der Zeit vom 01.04.2000 bis 02.05.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.01.2000 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Overath, den 14.02.2001
Bürgermeister

ÄNDERUNGEN GEM. ANREGUNGEN

Änderungen aufgrund von Anregungen gemäß Beschlußfassung des Bau- und Planungsausschusses vom (§ 3 (2) BauGB).

Overath, den 14.02.2001
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat hat am 14.02.2001 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i.V. mit § 66 BauONW und § 7 und 41 der Gemeindeordnung NW einschließlich der Textauslegung als Satzung beschlossen.

Overath, den 14.02.2001
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Überbestimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bezeugt.

Overath, den 05.07.2001
Bürgermeister

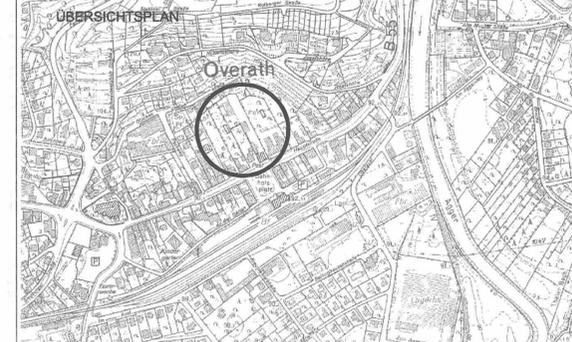
Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB
Folgende Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28/4 gelten auch weiterhin für den Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung:

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
 - In den Mischgebieten sind die gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Folgende ergänzende Textliche Festsetzungen gelten für die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28/4:

- Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis auf max. 0,7 zulässig zur Realisierung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 (4) BauNVO).
 - Im Mischgebiet ist gem. § 21 (3) Nr. 2 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis auf max. 0,95 zulässig zur Realisierung der gem. § 9 (1) Nr. 4 zeichnerisch festgesetzten Anlagen (Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten).
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Milderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - In dem im Mischgebiet gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zeichnerisch festgesetzten Bereich sind gemäß Schallschutzbereich Gültchen (Ing. Büro Graner + Partner, Bergisch Gladbach, 12.12.2000) folgende Lärmpegelbereiche vorhanden und daraus resultierende Schutzvorkehrungen festgesetzt:
 - Entlang der südlichen Baugrenze (zur Hauptstraße orientiert) im EG und OG: Lärmpegelbereich V. Dies entspricht einem resultierenden, erforderlichen Schalldämmmaß in Wohnungen bei 45 dB(A), in Büroräumen bei 40 dB(A).
 - Entlang der südlichen Baugrenze (zur Hauptstraße orientiert) ab dem 2. OG: Lärmpegelbereich IV. Dies entspricht einem resultierenden, erforderlichen Schalldämmmaß in Wohnungen bei 40 dB(A), in Büroräumen bei 35 dB(A).
 - Entlang der westlichen Baugrenze bis zum 2. OG: Lärmpegelbereich II. Dies entspricht einem resultierenden, erforderlichen Schalldämmmaß in Wohnungen bei 35 dB(A), in Büroräumen bei 30 dB(A).
 - Entlang der westlichen Baugrenze ab dem 3. OG: Lärmpegelbereich II. Dies entspricht einem resultierenden, erforderlichen Schalldämmmaß in Wohnungen bei 40 dB(A), in Büroräumen bei 35 dB(A).
 - Entlang der östlichen Baugrenze: Lärmpegelbereich II. Dies entspricht einem resultierenden, erforderlichen Schalldämmmaß in Wohnungen bei 35 dB(A), in Büroräumen bei 30 dB(A).
 - Entlang der südlichen Baugrenze (zur Hauptstraße orientiert): zur natürlichen Belüftung der zum Schlafen dienenden Räume sind Schalldämmwände erforderlich.



STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 28/4 - Overath, Ortskern Nord
3. Änderung

RECHTSPLAN		Maßstab: 1 : 500
TEIL A: PLANZEICHNUNG		Stand: 10.01.01
ANLAGE 1: BEGRÜNDUNG		Größe: 740/804
		Plan-Nr.: BP02_8
		Bearbeiter: BO / CH