# GEMEINDE OVERATH

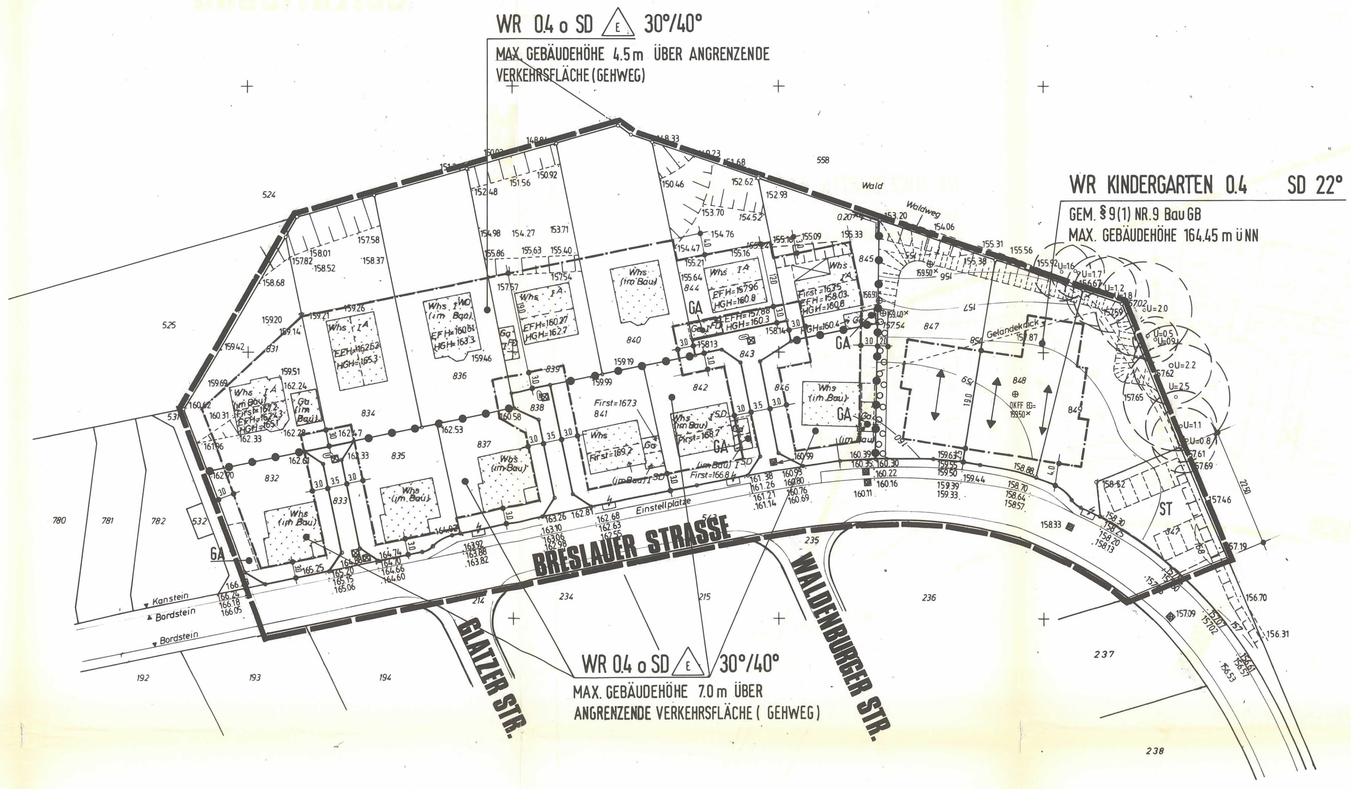
## 1.ÄND. BEBAUUNGSPLAN NR. 30/1 1.ÄNDERUNG

## FERRENBERG NORD-OST

.AUSFERTIGUNG

0 5 15 30

M.1:500




## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1.1 Garagen und Stellplätze**

Gemäß § 12 (6) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze mit Ausnahme der hierfür vorgesehenen Flächen nicht zulässig sind.
Ausnahmsweise sind nicht überdachte Stellplätze in den Abstandsflächen entlang der Nachbargrenze zulässig.

**1.2 Nebenanlagen**

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
In Abweichung von Satz 1 sind genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 62 (1) Nr. 1 BauONW (Gebäude bis zu 30 cbm umbautem Raum) auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für untergeordnete Dachaufbauten (z. B. Schornsteine).

**1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Auf den mit gekennzeichneten Flächen ist eine Bepflanzung mit standort- und landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BAUORDNUNG NW

**2.1 Dachformen und Dachneigungen**

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

**2.2 Dachgauben**

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von den Ortgängen müssen jeweils mindestens 1,25 m betragen.

**2.3 Mülltonnenplätze**

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

## II. HINWEISE

**1. Waldabstand**

Die Mündungen der Schornsteine sind durch geeignete, nicht rostende Funkenfangvorrichtungen abzusichern, welche das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindern. Der Nachweis der Erfüllung der Auflage ist vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters zu erbringen.

**2. Fluglärm**

Der Regierungspräsident Düsseldorf als Luftfahrtbehörde weist darauf hin, daß bei der Genehmigung der einzelnen Bauvorhaben jeweils auf die zu erwartende Lärmbeeinträchtigung durch den Luftverkehr des Verkehrsflughafens Köln - Bonn hingewiesen werden soll.

## PLANUNTERLAGE

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST - Z.T. - EINE ABZEICHNUNG - VERGRÖSSERUNG - DER KATASTERFLURKARTE
DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN

IM JAHRE IM MASSTAB

DURCH

URAUFNAHME - VEREINFACHTE - TEIL- NEUVERMESSUNG
DIE PLANUNTERLAGE ENTHALT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEBAUDE)

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE WURDE - Z.T. - NEU KARTIERT NACH EINWANDFREIEN FORTF. VERMESSUNGEN (RR 55 FA 11) - NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG - UND UNTER VERWENDUNG VON FORTF. VERMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEUVERMESSUNG) - NACH EINER NEUVERMESSUNG GEMÄSS ERGÄNZUNGSBESTIMMUNG UND VERMESSUNGSPUNKTANWEISUNG.
DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND.

..... DEN

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN

..... DEN

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST

..... DEN

## VERFAHREN

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.
DIESER PLAN IST URKUNDSPLAN.

..... DEN .199

DIE ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES HAT VOM BIS STATTGEFUNDEN.

..... DEN .199

EINE ERNEUTE OFFENLAGE GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM BIS

..... DEN .199

ENTWURF UND BEARBEITUNG
KÖLN, DEN 12.11.1990
STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN
Lützow Str. 21 Telefon: 0221/46 10 11 + 46 10 12

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES AUFGRUND DES RATSBESCHLUSSES VOM IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.

..... DEN .199

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES VOM RAT IN SEINER SITZUNG AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

..... DEN .199

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM AUFGESTELLT WORDEN.

..... DEN .199

ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STATTGEGEBENER ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSSFASSUNG DES RATES VOM

..... DEN .199

DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM ANGEZEIGT.
ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM
AZ.:

..... DEN .199

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAG

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

..... DEN .199

EINE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 13 IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM BIS

..... DEN .199

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS SOWIE ORT UND ZEIT ZUR EINSICHTNAHME WURDEN GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES AM ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT. DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

..... DEN .199

## ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNGSINHALTE

### RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), GEÄNDERT DURCH ÄNDERUNGSVERORDNUNG VOM 27.ø1.1990 (BGBl. I S. 133)

BAUORDNUNG NW VOM 26.6.1984 (GV. NW. S. 419; BER. AUGUST 1984) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) VOM 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE
2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE

| 1 | 2 | | 1 | 2 | |
|---|---|---|---|---|---|
| WR | WR | REINES WOHNGEBIET | SO | SO | SONDERGEBIET |
| WA | WA | ALLGEMEINES WOHNGEBIET | MI | MI | MISCHGEBIET |
| MD | MD | DORFGEBIET | MK | MK | KERNGEBIET |
| | | | GE | GE | GEWERBEGEBIET |
| | | | G. TEXTL. FESTS. / ZIF. | | |

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
II-III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE
(II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
ÜBERHÖHUNG DER GRZ UND GFZ

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

E EINZELHÄUSER
D DOPPELHÄUSER
H HAUSGRUPPEN
ED EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
BAULINIE
BAUGRENZE
O OFFENE BAUWEISE
G GESCHLOSSENE BAUWEISE

### FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE
2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE
GEM. § 9(1)12 BauGB
ÖFFENTL. VERWALTUNGEN
KIRCHE
BÜRGERZENTRUM
KINDERGARTEN
SCHULE
ALTENZENTRUM

### VERSORGUNGS-, VERWERTUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHEN

T TRAFOSTATION
B BRUNNEN
P PUMPSTATION
KLÄRANLAGE

### VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
VERKEHRSBERUHIGTE BEREICHE
FUSSGÄNGERBEREICH / FUSSWEG
WIRTSCHAFTSWEG
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
VERKEHRSGRÜN

### GRÜNFLÄCHEN

Ö ÖFFENTLICH
P PRIVAT
BOLZPLATZ
FRIEDHOF
SPIELPLATZ
SPORTPLATZ
PARKANLAGE
DAUERKLEINGÄRTEN

### ANPFLANZUNGEN U BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
ERHALTUNG VON BÄUMEN

### FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DIE FORSTWIRTSCHAFT

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

### UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN

ZUORDNUNG FÜR GST UND GGa
St STELLPLÄTZE
GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
Ga GARAGEN
GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN

### KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

20m BAUVERBOTSZONE GEM. § 9 (6) BauGB
ZUGANG- UND ZUFAHRTSVERBOT MIT LÜCKENLOSER, DAUERHAFTER EINFRIEDIGUNG GEM. § 9 (6) BauGB
W WASSERSCHUTZZONE
R RÜCKHALTEBECKEN
U ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
L LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
UMGR. DER FLÄCHEN GEM. § 9 (5,6) BauGB
FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN
D UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
D EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

AUFSCHÜTTUNG GEM. § 9 (1) 26 BauGB
ABGRABUNG GEM. § 9 (1) 26 BauGB
HOTEL FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK
MIT DEM (G), FAHR (F) UND LEITUNGSRECHT (L) ZU BELASTENDE FLÄCHEN
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
DURCHGANG, DURCHFAHRT, UNTERFÜHRUNG
L.R. 3.50m LICHTE HÖHE MINDESTENS 3.50m
VORGESCHLAGENE BAUMPFLANZUNGEN
SICHTDREIECKE
WASSERFLÄCHE
Ü. STR. V. FL. ÜBERBAUBARE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
E EINFAHRTBEREICH
BÖSCHUNGSKANTE NACH AUFSCHÜTTUNG
±8.00 159.50× HÖHENPUNKT NACH AUFSCHÜTTUNG
ü.NN ÜBER NORMAL NULL

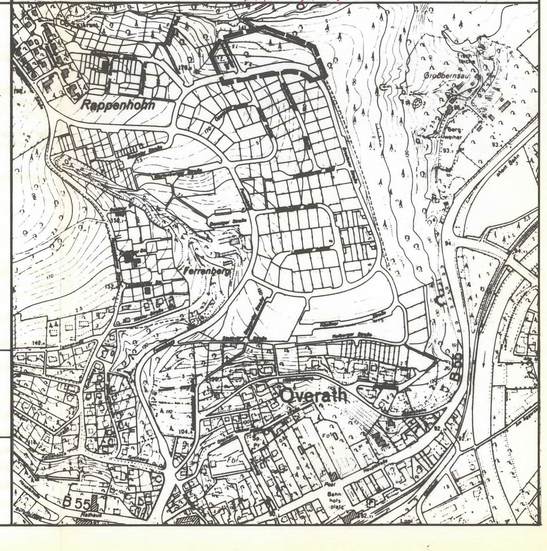
### FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauO NW '84

z.B. 35/45° DACHNEIGUNG
FIRSTRICHTUNG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNGEN

### ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG

XXXX STREICHUNG
ERGÄNZUNG

## ÜBERSICHT

BPl. 30/1 1. ÄND

M.1:5000