



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

Zur Aufhebung, Änderung und Ergänzung der planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Textteiles der Bebauungspläne Nr. 39 - Overath-Marialinden, Süd II - i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.12.1974 und Nr. 39, 1. Änderung i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.05.1979 gem. Beschlußfassung des Gemeinderates vom 30.09.1987

BEGRÜNDUNG zur Aufhebung, Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 - Overath-Marialinden, Süd II - und des Bebauungsplanes Nr. 39 - Overath-Marialinden, Süd II - 1. Änderung gemäß § 9 (8) BBauG und § 81 BauO NW

Erfordernis der Planänderung

Gemäß den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 39 und Nr. 39, 1. Änderung, sind in deren Geltungsbereich die Errichtung von Dachgauben unzulässig.

Da in Vergangenheit Anträge auf Errichtung von Dachgauben gestellt wurden, denen jedoch wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht entsprochen werden konnte, soll nunmehr durch Änderung der textlichen Festsetzungen die Voraussetzung für Genehmigungen herbeigeführt werden.

Mit dieser Änderung soll daher auch der Ausbau von Dachgeschoßwohnungen erleichtert werden.

Im Rahmen der Aufhebung von Übermaßbestimmungen sollen die textlichen Festsetzungen entfallen, deren Zulässigkeit bereits durch andere gesetzliche Bestimmungen geregelt sind.

Da die textlichen Festsetzungen Bestandteil eines Bebauungsplanes sind, der nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes aufgestellt worden ist, muß die Aufhebung, Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen auch nach den Vorschriften des BBauG in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW erfolgen.

Begründung der Planinhalte

1. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Höhenlage von baulichen Anlagen

Die Höhenlagen der Erdgeschoßfußböden bzw. Untergeschoßfußböden wurden eingeschränkt, um allzu stark differenzierte Höhenlagen der künftigen Gebäude zu verhindern. Damit soll erzielt werden, daß das Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleibt. Weiter soll durch die Festsetzung ausgeschlossen werden, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch zu hohes Herausheben der Untergeschosse und Geländeanschüttungen eintreten.

2. Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 BauO NW
Dachformen und -neigungen

Mit Ausnahme von Garagen wird im Bebauungsplangebiet grundsätzlich das Satteldach festgeschrieben. Damit wird sowohl einer bereits eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen. Im übrigen sind die Dachneigungen so bemessen, daß über die Nutzungen des Dachraumes individuell entschieden werden kann.

Für Garagen wird auch eine andere als im Bebauungsplan festgesetzte Dachform zugelassen. Diese Möglichkeit wird eingeräumt, da Flachdachgaragen durchaus als ortstypisch anzusehen sind und die Befürchtung der Verunstaltung für das Baugebiet nicht gegeben ist.

Die Ausnahmeregelung soll auch die Errichtung von anderen Dachformen, wie z.B. das Walm- bzw. Krüppelwalmdach ermöglichen, wenn eine gruppenweise Zusammenfassung erfolgt. Durch diese Festsetzung soll individuellen Wünschen entsprochen werden können, aber auch gleichzeitig eine allzu starke Vermischung unterschiedlicher Dachformen verhindert werden.

Drempel

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m über Oberkante Rohdecke der letzten Geschoßdecke bis zum gedachten Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zulässig. Diese Festsetzung erfolgt zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Proportionen der Gebäude. Zudem sollen hierdurch negative Gestaltungseinflüsse durch stark unterschiedliche Gebäudehöhen weitgehend ausgeschaltet werden.

Dachgauben

Durch die einschränkenden Festsetzungen für Dachgauben soll erreicht werden, daß die Dachgauben als gliederndes Element in der Dachlandschaft ablesbar bleiben. Es soll auf alle Fälle vermieden werden, daß durchlaufende Dachgauben entstehen, die den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses erwecken und sich somit negativ auf die Gestaltung des Gebietes auswirken.

Diese Begründung wurde gemäß § 9 BauGB und § 81 Abs. 4 BauO NW durch Beschlußfassung des Rates der Gemeinde Overath aufgestellt.

Overath, den 30.09.1987

B. Bärcher
Bürgermeister



.....
Ratsmitglied

S a t z u n g

über die Aufhebung, Änderung und Ergänzung der planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Textteiles der Bebauungspläne Nr. 39 - Overath-Marialinden, Süd II - und Nr. 39, 1. Änderung

Gemäß den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW S. 476) in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253) und § 81 Abs. 4 BauO NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.1984 (GV. NW S. 419) hat der Rat der Gemeinde Overath am 30.09.1987 folgendes beschlossen:

§ 1

Die Aufhebung, Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 39 - Overath-Marialinden, Süd II - i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.12.1974 und Nr. 39, 1. Änderung i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.05.1979 werden als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu.

§ 2

Nach Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 1 und 3 BauGB werden die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 39 und 39, 1. Änderung und die Begründung öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung werden ortsüblich bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung werden die textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich.

§ 3

Nach Rechtskraft der Aufhebung, Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 39 und 39, 1. Änderung treten die Festsetzungen der z.Zt. gültigen textlichen Vorschriften für den Geltungsbereich der B-Pläne Nr. 39 und 39, 1. Änderung außer Kraft.

X

Overath, den 30.09.1987

Bircher
.....
Bürgermeister



1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Höhenlage von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der talwärts gelegenen Häuser darf nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der vorgelagerten Bürgersteighöhe liegen.

Bei den bergwärts gelegenen Gebäuden darf die Höhe der Fußbodenoberkante des Untergeschosses nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der vorgelagerten Bürgersteighöhe liegen.

2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

2.1.1 Dachgestaltung

2.1.1.1 Dachformen und -neigungen

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38° zulässig.

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

Ausnahmsweise können von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen Abweichungen zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, daß zusammengehörige Straßen- und (oder) Baugruppen einheitlich gestaltet werden.

2.1.1.2 Drempe

Drempe sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m über Oberkante Decke zulässig.

2.1.1.3 Dachgauben

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/2 Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von den Ortsgängen müssen jeweils mindestens 1,25 m betragen.

2. HINWEIS

Das gesamte Baugebiet ist mit Erdgas versorgt.
Zur Verminderung der Luftbelastung soll im Bebauungsplan-
gebiet möglichst Gas als Heizenergie verwendet werden.

3. HINWEIS GEMASS RATSBECHLUSS VOM 30.09.1987

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmälpflege, Colmantstr. 14-16, 5300 Bonn 1, unmittelbar zu melden.

Dieser Textteil ist Bestandteil der Bebauungspläne Nr. 39 - Overath-Marialinden, Süd II - in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 und Nr. 39, 1. Änderung i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.05.1979.

Der Textteil zu den Bebauungspläne Nr. 39 und 39, 1. Änderung ist gemäß § 2 Abs. 1 und 7 BBauG durch Beschluß des Rates der Gemeinde Overath vom 10.12.1986 aufgestellt worden.

Overath, den 01.10.1987.....

Bimhu
.....
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Beschluß des Rates der Gemeinde Overath über die Aufhebung, Änderung und Ergänzung der planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Textteiles zu den Bebauungsplänen Nr. 39 und 39, 1. Änderung vom 10.12.1986 wurde am 28.05.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Overath, den 01.10.1987.....

Blanken
.....
Gemeindedirektor

Der Textteil zu den Bebauungsplänen Nr. 39 und 39, 1. Änderung hat gemäß Ratsbeschluß vom 20.05.1987 in der Zeit vom 09.06.1987 bis 08.07.1987 gemäß § 2a (6) BBauG öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 28.05.1987 gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Overath, den 01.10.1987.....

Blanken
.....
Gemeindedirektor

Die Aufhebung, Änderung und Ergänzung der planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 39 und 39, 1. Änderung ist gemäß § 10 BauGB und § 81 Abs. 4 BauO NW vom Rat der Gemeinde Overath am 30.09.1987 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 01.10.1987.....

Bimhu
.....
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 11.12.1987 angezeigt.
 Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 04.03.1988
 Az.: 357/16-7711-04.88
 Köln, den 04.03.1988

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
 Im Auftrag:

..... *Pie*

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten bzw. die Mitteilung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach §11 Abs. 3 BauGB sowie die Mitteilung, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ist gemäß § 12 BauGB am 16.06.1988 erfolgt.

Overath, den 16.06.1988

C. G. ...
 Gemeindedirektor



B. ...
 Bürgermeister