

GEMEINDE OVERATH

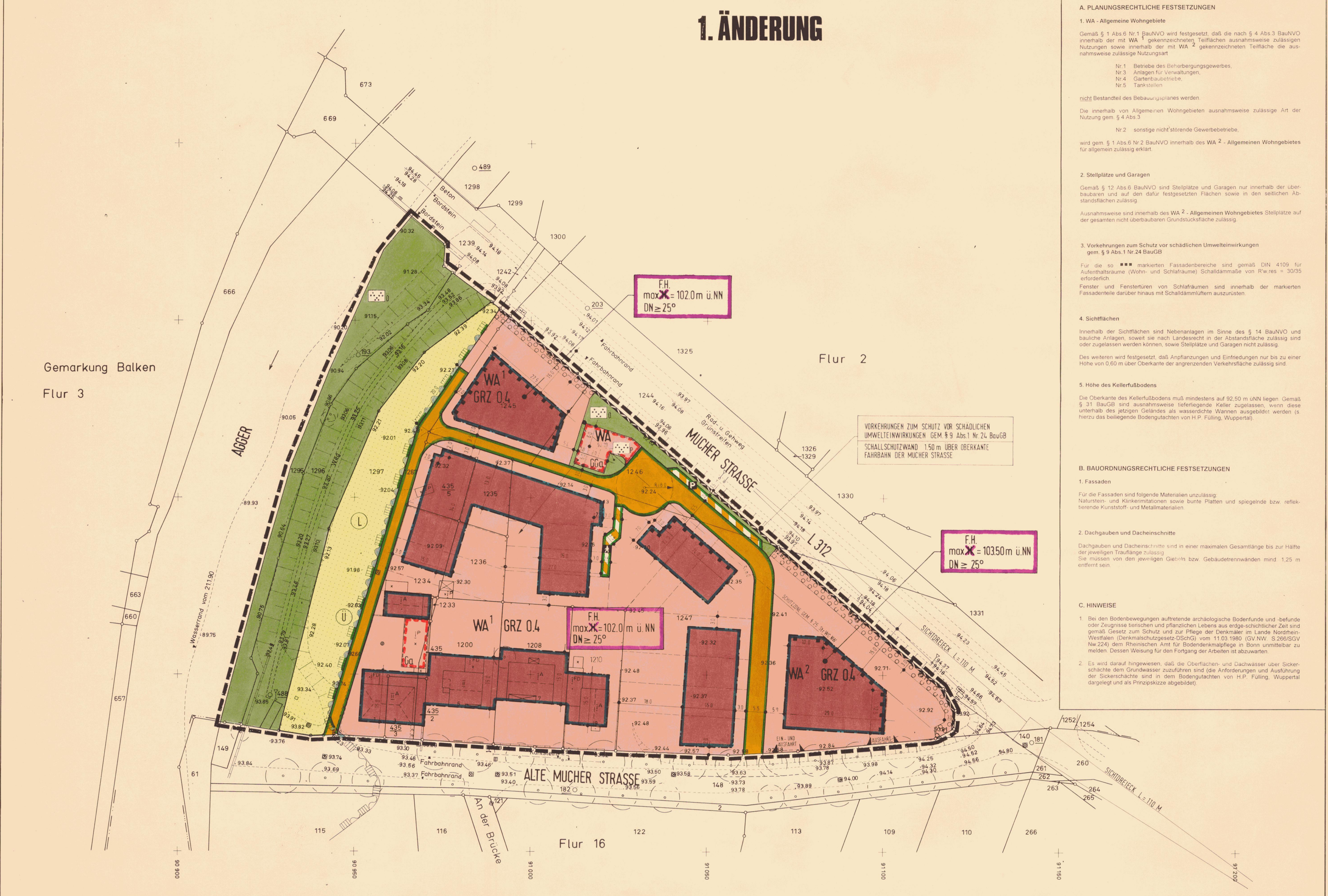
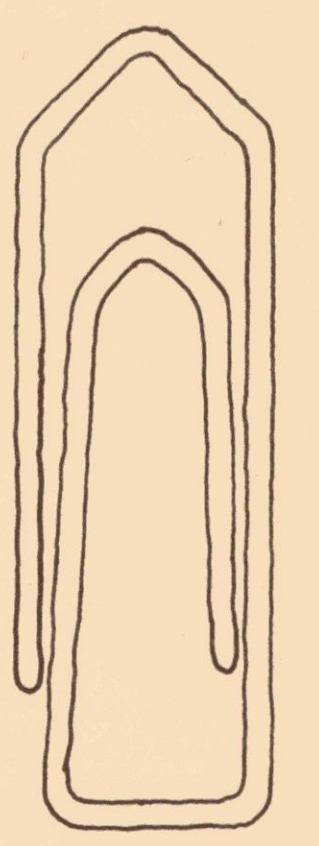
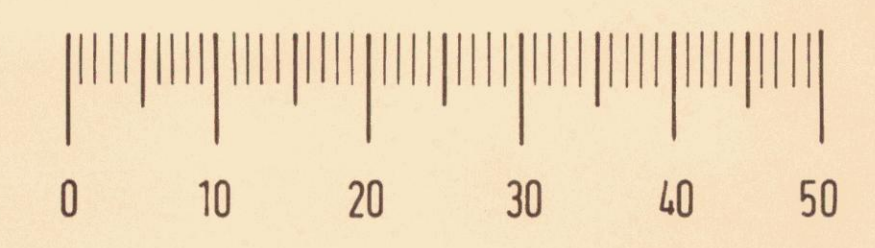
BEBAUUNGSPLAN NR. 71

- ALTE MUCHER STRASSE -

M. 1:500

1. AUSFERTIGUNG

1. ÄNDERUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. WA - Allgemeine Wohngebiete	
Gemäß § 1 Abs 6 Nr 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs 3 BauNVO innerhalb der mit WA 1 gekennzeichneten Teilflächen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie innerhalb der mit WA 2 gekennzeichneten Teilfläche die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart	
Nr. 1 Betriebe des Beharbergsgewerbes, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen	
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden	
Die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung gem § 4 Abs 3	
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.	
wird gem § 1 Abs 6 Nr 2 BauNVO innerhalb der WA 2 - Allgemeinen Wohngebietes für allgemein zulässig erklärt	
2. Stellplätze und Garagen	
Gemäß § 12 Abs 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbauten und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig	
Ausnahmsweise sind innerhalb des WA 2 - Allgemeinen Wohngebietes Stellplätze auf der gesamten nicht überbauten Grundstücksfläche zulässig	
3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs 1 Nr 24 BauGB	
Für die so ■■■ markierten Fassadenbereiche sind gemäß DIN 4109 für Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) Schalldämmen von R _{w, res} = 30/35 erforderlich. Fenster und Fenstertüren von Schlafräumen sind innerhalb der markierten Fassadenteile darüber hinaus mit Schalldämmulmen auszurüsten	
4. Sichtflächen	
Innerhalb der Sichtflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig	
Des weiteren wird festgesetzt, daß Anpflanzungen und Einriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig sind	
5. Höhe des Kellerfußbodens	
Die Oberkante des Kellerfußbodens muß mindestens auf 92,50 m üNN liegen. Gemäß § 31 BauGB sind ausnahmsweise tieferliegende Keller zugelassen, wenn diese unterhalb des jetzigen Geländes als wasserdicke Wannen ausgebildet werden (s. hierzu das beiliegende Bodengutachten von H.P. Füllig, Wuppertal)	
B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Fassaden	
Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig: Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien	
2. Dachgäuben und Dachschneitche	
Dachgäuben und Dachschneitche sind in einer maximalen Gesamthöhe bis zur Hälfte der jeweiligen Traufhöhe zulässig Sie müssen von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetransversalen mind. 1,25 m entfernt sein	
C. HINWEISE	
1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse berrischen und pflanzlichen Lebens aus erdegeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW. 5.200/SOV Nr.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten	
2. Es wird darauf hingewiesen, daß die Oberflächen- und Dachwässer über Sickerschächte dem Grundwasser zuzuführen sind (die Anforderungen und Ausführung der Sickerschächte sind in dem Bodengutachten von H.P. Füllig, Wuppertal dargestellt und als Prinzipskizze abgebildet)	

RECHTSGRUNDLAGEN	DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1980 (BOBl. I S.2253) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADTGEMEINDE VOM 2.3.95, AUFGESTELLT WORDEN.	DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AUFGRUND DES RATESCHLUSSES VOM 2.7.95, IN DER ZEIT VOM 2.7.95 BIS 2.3.95, ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 22.7.95 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 16.7.94 VON DER AUSLEGUNG BEKUNDT.	DER RAT HAT BEI SEINER BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1980 (BOBl. I S.2253) IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 7 UND 11 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG VOM 14.07.1984 (GV NW S.686) UND IN VERBINDUNG MIT § 12 DES MASSSTABGESETZES ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB MASSSTABGESETZ) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1980 (BOBl. I S.2253) AM 2.7.95 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DAMIT IST DIESE BEBAUUNGSPLAN AM 2.7.95 ALS SATZUNG BEFESTIGT WORDEN.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB u. § 11 Abs 2, 3 der BauNVO)	Baumasse Baumlinien Baumgrenzen (§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB u. § 12, 21 BauNVO)	Verkehrsflächen (§ 9 Abs 1 Nr 3 BauGB)	Grünflächen (§ 9 Abs 1 Nr 5 BauGB)	Kenzeichnungen und nachträgliche Übernahmen (§ 9 Abs 1 Nr 6 BauGB und Messflächen)	Sonstige festsetzungen und Planzeichen
1. BAUGESETZBUCH (BauGB) (I 0 F) BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1980 (BOBl. I S.2253). ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNG UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 24.04.1993 (BOBl. I S.466)	2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAULICHENUTZUNGSVERORDNUNG BAUNVO) (I 0 F) BEKANNTMACHUNG VOM 13.08.1977 (BOBl. I S.1783). GEÄNDERT DURCH DIE ANPFLANZUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BOBl. I S.103). ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNG UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 24.04.1993 (BOBl. I S.466)	3. BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDSCHAFTSORDNUNG) (I 0) BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1984 (GV NW S.1084) DAS GESETZ VOM 24.11.1992 (GV NW S.487)	4. VERORDNUNG FÜR DIE AUSBEITLUNG DER BAULICHEN PLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANWÄRTZ (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanV 90) VOM 16.12.1990 (I 0 F) BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BOBl. I S.58)	5. WOHNBAUERLEICHTERUNGSGESETZ (WohnBAUELG) VOM 17.08.1989 (BOBl. I S.938). ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNG UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 24.04.1993 (BOBl. I S.466)	6. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAULICHENUTZUNGSVERORDNUNG BAUNVO) (I 0 F) BEKANNTMACHUNG VOM 13.08.1977 (BOBl. I S.1783). GEÄNDERT DURCH DIE ANPFLANZUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BOBl. I S.103). ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNG UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 24.04.1993 (BOBl. I S.466)	7. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAULICHENUTZUNGSVERORDNUNG BAUNVO) (I 0 F) BEKANNTMACHUNG VOM 13.08.1977 (BOBl. I S.1783). GEÄNDERT DURCH DIE ANPFLANZUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BOBl. I S.103). ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNG UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 24.04.1993 (BOBl. I S.466)	8. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAULICHENUTZUNGSVERORDNUNG BAUNVO) (I 0 F) BEKANNTMACHUNG VOM 13.08.1977 (BOBl. I S.1783). GEÄNDERT DURCH DIE ANPFLANZUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BOBl. I S.103). ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNG UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 24.04.1993 (BOBl. I S.466)	9. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAULICHENUTZUNGSVERORDNUNG BAUNVO) (I 0 F) BEKANNTMACHUNG VOM 13.08.1977 (BOBl. I S.1783). GEÄNDERT DURCH DIE ANPFLANZUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BOBl. I S.103). ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNG UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 24.04.1993 (BOBl. I S.466)	10. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAULICHENUTZUNGSVERORDNUNG BAUNVO) (I 0 F) BEKANNTMACHUNG VOM 13.08.1977 (BOBl. I S.1783). GEÄNDERT DURCH DIE ANPFLANZUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BOBl. I S.103). ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNG UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 24.04.1993 (BOBl. I S.466)