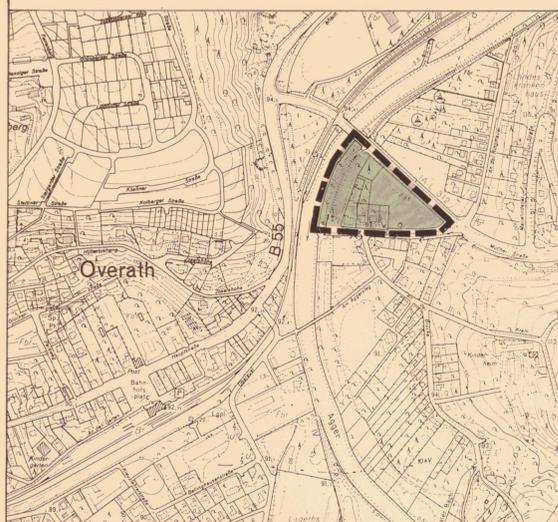


ÜBERSICHT M. 1:5000



GEMEINDE OVERATH

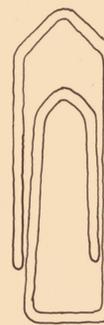
BEBAUUNGSPLAN NR. 71

- ALTE MUCHER STRASSE -

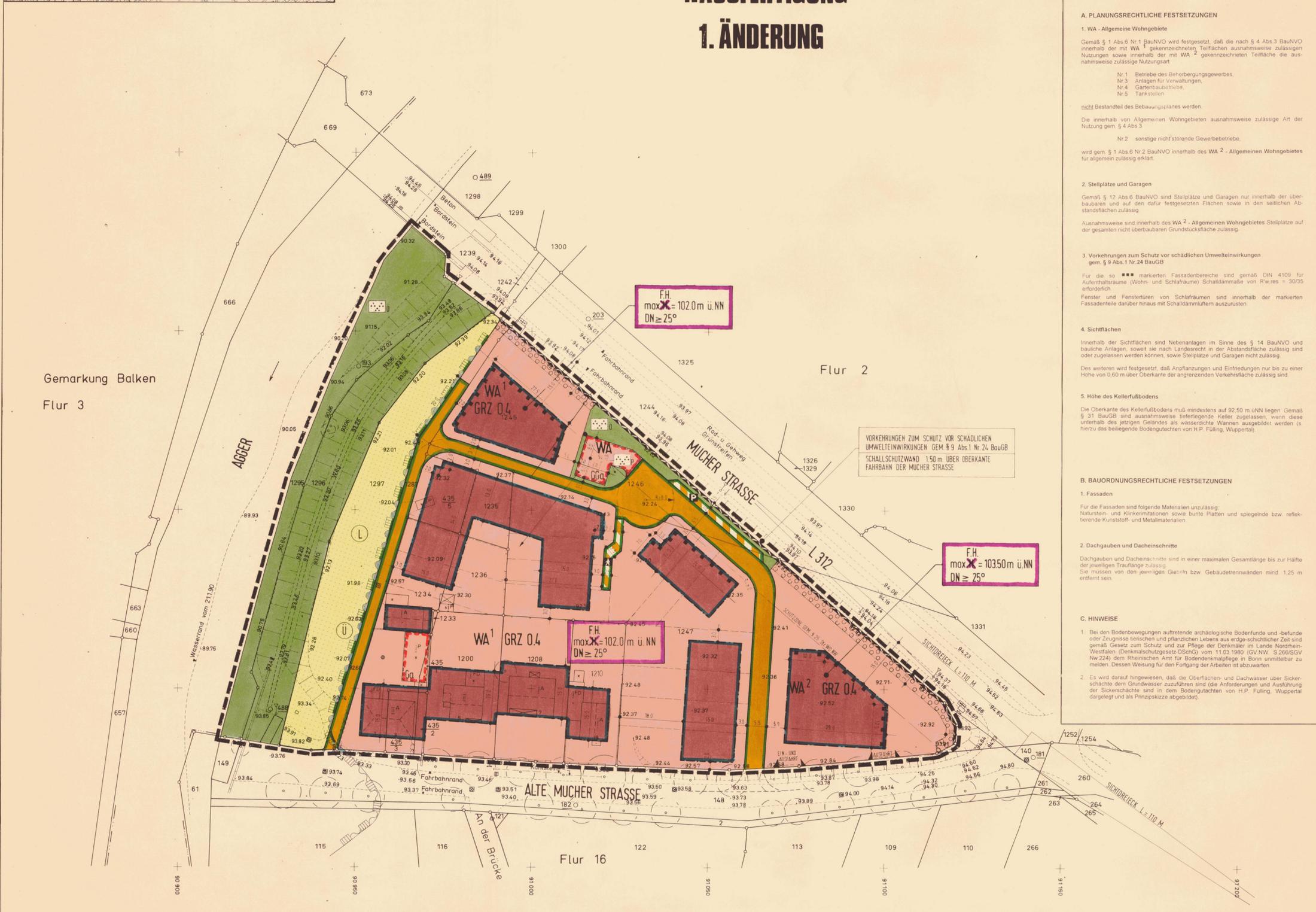
M. 1:500

1. AUSFERTIGUNG

1. ÄNDERUNG



Gemarkung Balken
Flur 3



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 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 überbaubaren 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 überbaubaren 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) Schalldämmwerte von R _{w,ext} = 30/35 erforderlich. Fenster und Fenstertüren von Schlafräumen sind innerhalb der markierten Fassadenbereiche 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 wasserdichte Kellern ausgeführt 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 tierischen 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 Dachwasser 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 08.12.1989 (BGBl. I S. 2253) DURCH BESONNENDES RATES DER STADTGEMEINDE VOM 2.3.95, AUFGESTELLT WORDEN.	DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AUFGRUND DES RATES BESONNENDES RATES VOM 2.7.95 BIS 2.9.95, 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 BEKANDRICHTET.	DER RAT HAT BEI SEINER BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1989 (BGBl. I S. 2253) IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG VOM 14.07.1984 (GV. NW. S. 686) UND IN VERBINDUNG MIT § 1208 MASCHINENVERORDNUNG ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB MASSNÄHMEN) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1989 (BGBl. 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. § 1 Abs 2, 3 der BauNVO)	Baumasse Baulinien 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)	Kenntzeichnungen und nachträgliche Übernahmen (§ 9 Abs 1 Nr 6 BauGB und Messerflächen)	Sonstige festsetzungen und Planzeichen
1. BAUGESETZBUCH (BauGB) (I. D. F. BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1989 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GEGESZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNG UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 24.04.1993 (BGBl. I S. 466)	DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES RATES VOM 2.3.95, WURDE GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1989 (BGBl. I S. 2253) AM 2.7.95 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT.	ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STATTOEGEBENER ANREGUNGEN UND BEDEHNEN GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESONNENDES RATES VOM 20.11.95.	DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1989 (BGBl. I S. 2253) AM 2.7.95 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DAMIT IST DIESE BEBAUUNGSPLAN AM 2.7.95 ALS SATZUNG BEFESTIGT WORDEN.	WA 1: Allgemeines Wohngebiet WA 2: Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4: Grünflächenzone L: Landschaft U: Umland S: Sportplatz P: Park F: Fußgängerbereich R: Rad- und Fahrgasse V: Verkehrsbeherrschter Bereich E: Ein- und Ausfahrt E: Ein- und Ausfahrt E: Ein- und Ausfahrt	offene Bauweise offene Bauweise offene Bauweise geschlossene Bauweise Bauweise Bauweise	Streifenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Verkehrsflächen Fußgängerbereich Rad- und Fahrgasse Verkehrsbeherrschter Bereich Streifenverkehrsfläche Ein- und Ausfahrt Ein- und Ausfahrt Ein- und Ausfahrt	Grünflächen Parkanlage Sportplatz Freizeit Sportplatz Regelung des Wasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs 1 Nr 5 BauGB) Eintragung von Flächen für die Wasserwirtschaft, die Abklärung des Wasserabflusses, Regenwasserbächen Wasserflächen Wasserflächen	Eintragung von Schutzzeilen in Sinne des Naturschutzes Denkmalschutz unterliegende Flächen Gesamteinträge, die dem Denkmalschutz unterliegen Eintragung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Überschwemmungsgebiet Messerflächen Bauweisen	Eintragung von Flächen für Reibeleigenen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen St-Ga: Gemeinschafts- GSt: Gemeinschafts- GGG: Gemeinschafts- Zuordnung für GGG Mit-Gem-Id: Fah-Off- und Leistungswachen (I) - vorbestimmte Flächen ben-nehmen-Flächen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Flächen mit besonderem Schutzanspruch vergeschlagene Grundstücksgrenze Durchgang - Durchfahrt L-H: hohe Maße moderner vergeschlagene Baumplattungen VKEL: Verkehrsfläche Streichung von Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung Ergänzung von Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung s: textliche Festsetzungen