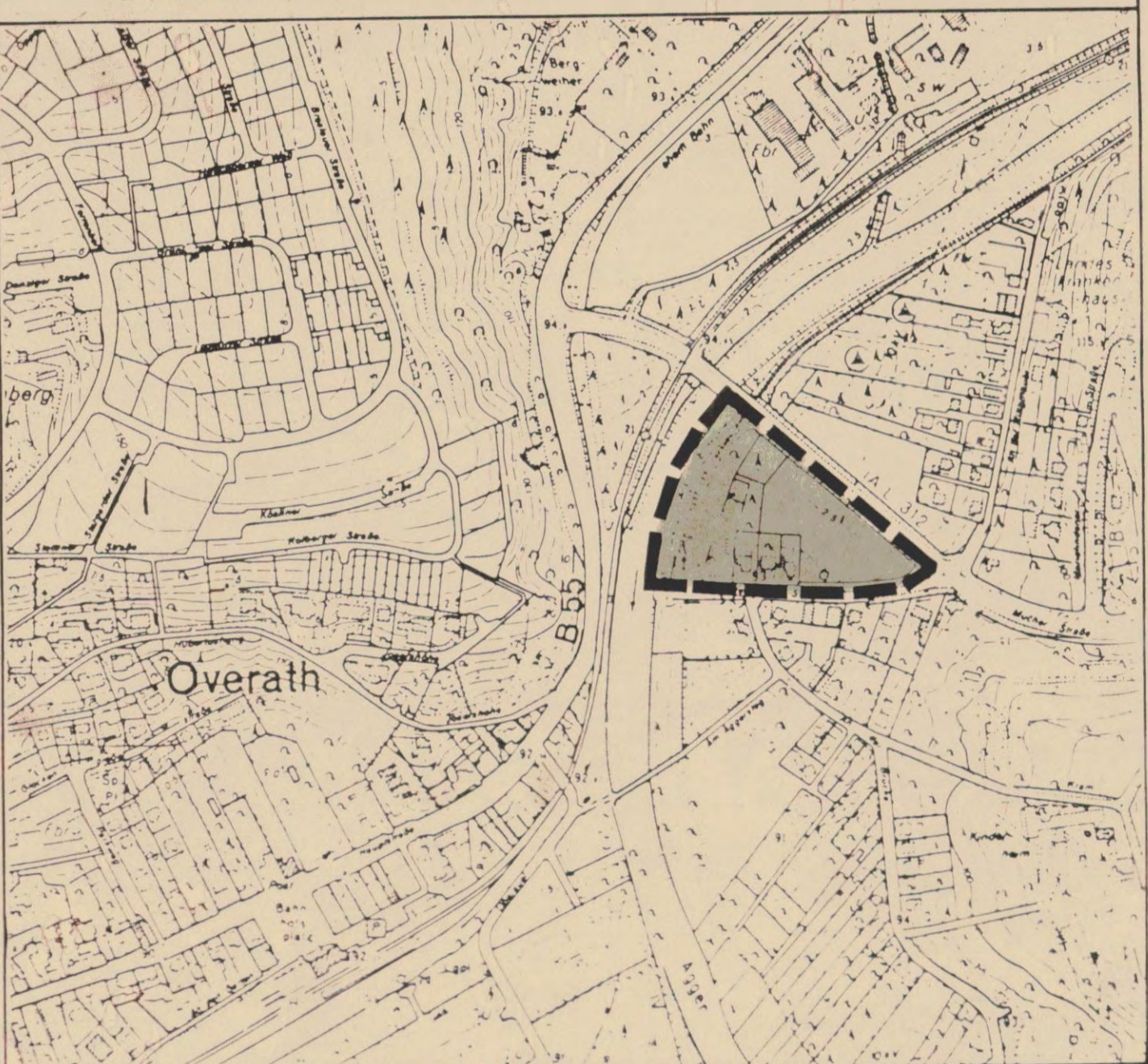


ÜBERSICHT M. 1:500



GEMEINDE OVERATH

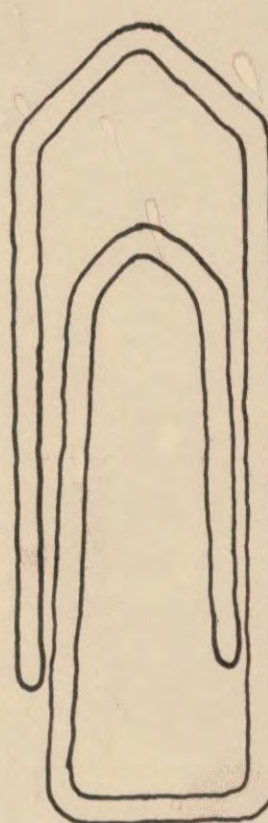
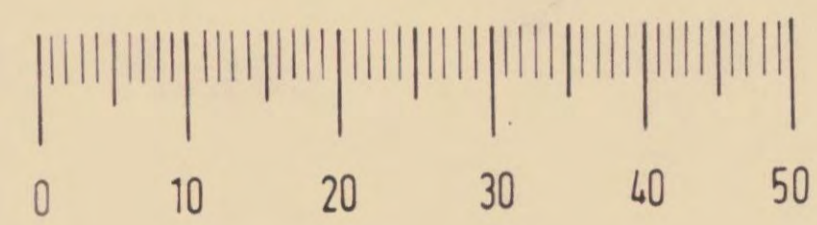
BEBAUUNGSPLAN NR. 71

- ALTE MUCHER STRASSE -

M. 1:500

1. AUSFERTIGUNG

2. OFFENLEGUNG



TEILWEISE FESTSETZUNGEN

A. PLANRECHTLICHE 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 zulässige Nutzungen sowie innerhalb der mit WA 2 gekennzeichneten Teilflächen die ausnahmsweise zulässige Nutzungszusammenfassung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungszusammenfassung Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen.

Die innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung gem. § 4 Abs. 3

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO innerhalb des 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) Schalldämmmaß von R_w = 30/25 dB erforderlich.

Fenster und Fenestertüren von Schlafräumen sind innerhalb der markierten Fassadenbereiche darüber hinaus mit Schalldämmfenstern 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.

Deshalb wird festgesetzt, daß Anpflanzungen und Einfriedigungen 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 ausgebildet werden (s. hierzu das beiliegende Bodengutachten von H.P. Fülling, 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 Dachneigungen
Dachgäuben und Dachneigungen sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufbreite zulässig.
Sie müssen von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetransversalen mind. 1,25 m entfernt sein.

C. HINWEISE

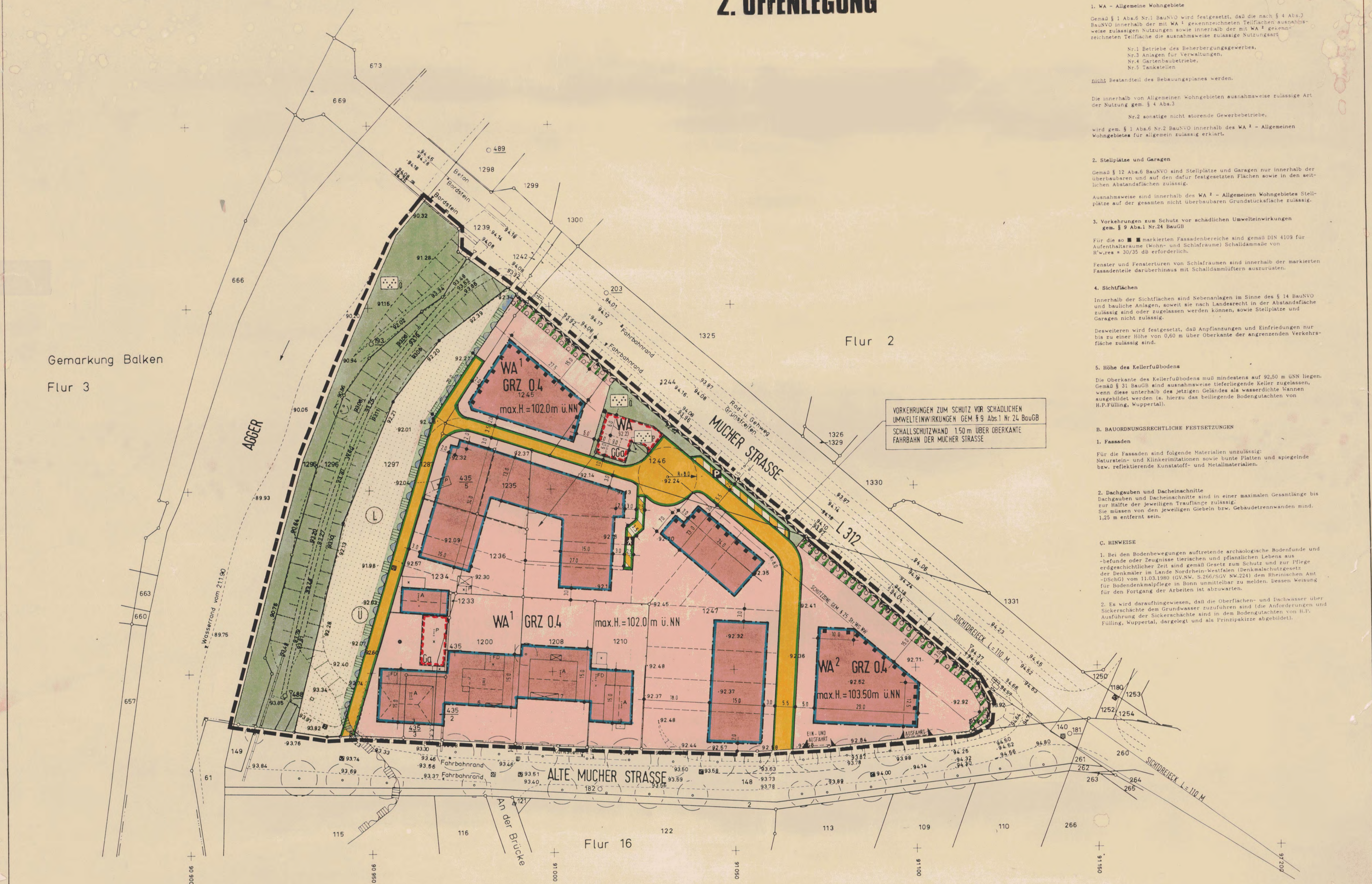
1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1985 (GS. Nr. 256/85) Nr. 224) dem Historischen 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 Grundwasser über die Sicherung des Grundwassers zuführen sind (s. die Anforderungen und Ausführung der Sicherung sind in dem Bodengutachten von H.P. Fülling, Wuppertal, dargestellt und als Prinzipdarstellung abgebildet).

Gemarkung Balken
Flur 3

Flur 2

Flur 16



VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
SCHALLSCHUTZWAND 150 cm ÜBER OBERKANTE FAHRBAHN DER MUCHER STRASSE

Rechtsgrundlagen	Planungsgrundlagen	Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Bauzonen	Verkehrsflächen	Grünflächen	Einrichtungen und nachrichtliche Übernahmen	Sonstige Festsetzungen und Planzeichen
1. Bauplan (BauB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2751)	1. Bauplan (BauB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2751)	1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche	1. offene Bauweise 2. geschlossene Bauweise	1. Straßenverkehrsflächen 2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1. Grünflächen 2. Sportplätze	1. Begrünung von Schutzanlagen im Sinne des Naturschutzes 2. Anlagen, die dem Naturschutz dienen	1. Begrenzung von Flächen für bebaubare, städtische, Garagen und Gemeindeflächen 2. Zuordnung für GdG
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127)	2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127)	1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche	1. offene Bauweise 2. geschlossene Bauweise	1. Straßenverkehrsflächen 2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1. Grünflächen 2. Sportplätze	1. Begrünung von Schutzanlagen im Sinne des Naturschutzes 2. Anlagen, die dem Naturschutz dienen	1. Begrenzung von Flächen für bebaubare, städtische, Garagen und Gemeindeflächen 2. Zuordnung für GdG
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauOB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 1984 (GS. Nr. 144) S. 179, der S. 1731, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1985 (GS. Nr. 132)	3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauOB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 1984 (GS. Nr. 144) S. 179, der S. 1731, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1985 (GS. Nr. 132)	1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche	1. offene Bauweise 2. geschlossene Bauweise	1. Straßenverkehrsflächen 2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1. Grünflächen 2. Sportplätze	1. Begrünung von Schutzanlagen im Sinne des Naturschutzes 2. Anlagen, die dem Naturschutz dienen	1. Begrenzung von Flächen für bebaubare, städtische, Garagen und Gemeindeflächen 2. Zuordnung für GdG
4. Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleistungen und die Abgrenzung der Planbereiche (Planbereichsverordnung - PBV) vom 10. Juni 1981 (BGBl. I S. 253)	4. Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleistungen und die Abgrenzung der Planbereiche (Planbereichsverordnung - PBV) vom 10. Juni 1981 (BGBl. I S. 253)	1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche	1. offene Bauweise 2. geschlossene Bauweise	1. Straßenverkehrsflächen 2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1. Grünflächen 2. Sportplätze	1. Begrünung von Schutzanlagen im Sinne des Naturschutzes 2. Anlagen, die dem Naturschutz dienen	1. Begrenzung von Flächen für bebaubare, städtische, Garagen und Gemeindeflächen 2. Zuordnung für GdG