

GEMEINDE OVERATH

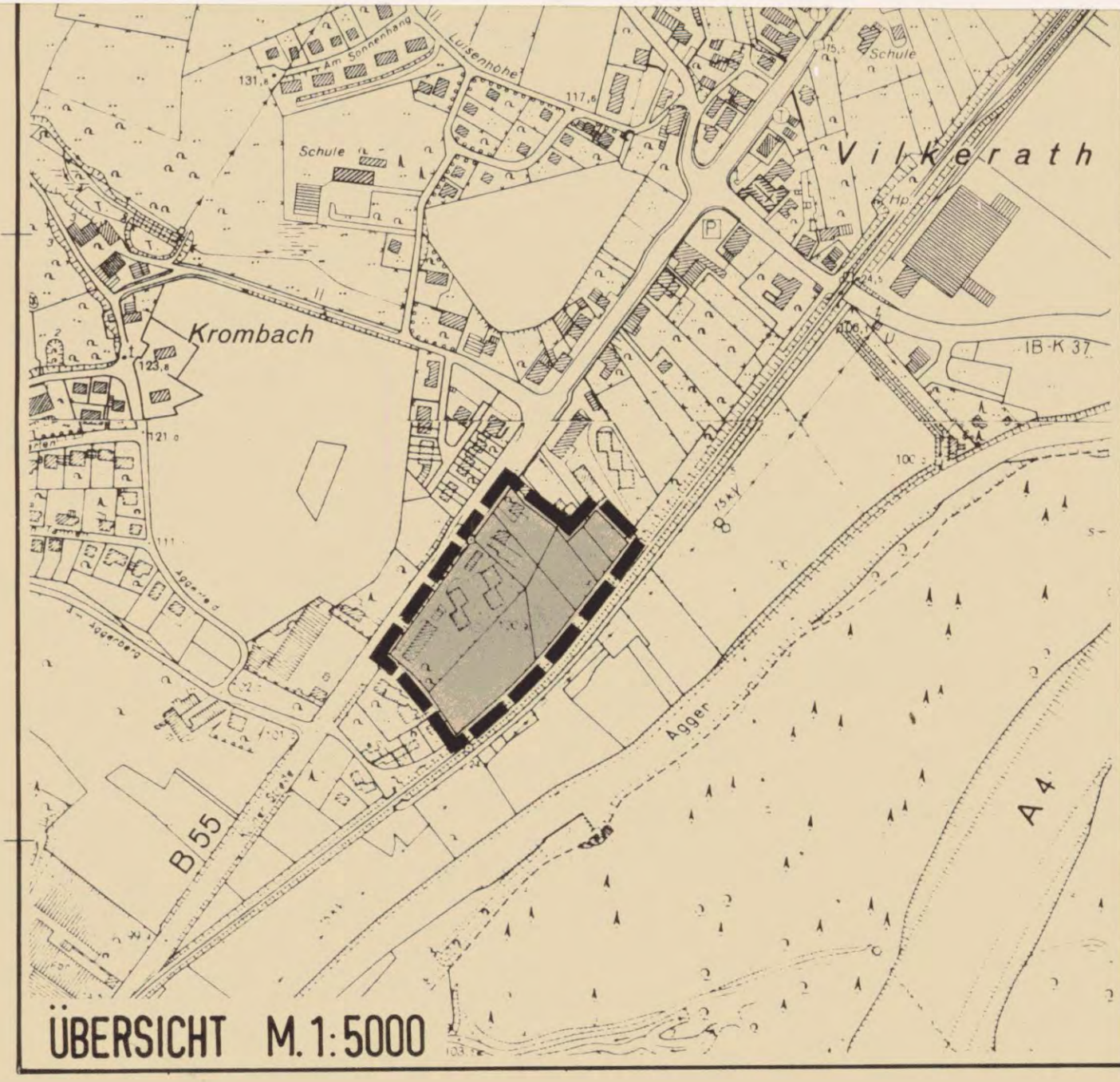
ORTSTEIL VILKERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 74

KÖLNER STRASSE / AGGERHOF

M. 1:500

1. AUSFERTIGUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 MI - Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 6: Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7: Tankstellen,
- Nr. 8: Vergnügungstätten (S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Begrünung der Baugrundstücke

20 % der Grundstücksfläche sind entsprechend der Anteile gemäß Ziffer 4.2.4 des Landschaftsplanes zu bepflanzen.

3.2 Begrünung der Stellplätze

Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum 2. Ordnung gemäß der Artenliste mit einem Mindeststammumfang von 200 cm (gemessen 1,0 m über naturnaher Geländeoberfläche) zu pflanzen.

Baumscheiben müssen eine offene Fläche von mind. 4,0m aufweisen.

4. Artenliste

Arten für Begrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume 1. Ordnung

- Acer pseudoplatanus
- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Prunus avium

- Spitzahorn
- Silberahorn
- Hainbuche
- Vogelkirsche

Bäume 2. Ordnung

- Quercus robur
- Fraxinus excelsior
- Tilia cordata

- Feldahorn
- Haselbuche
- Vogelkirsche

Sträucher

- Corylus avellana
- Crataegus laevigata
- Euonymus europaeus
- Hedera helix
- Rosa canina
- Viburnum opulus

- Hasel
- zweifelhafte Weißdorn
- Pflaumenblüte
- Elaeagnus
- Feldrose
- Schneeball

5. Sichtschutzeinrichtungen

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.

Anpflanzungen und Einriedungen sind innerhalb dieser Sichtflächen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude innerhalb der WA - Allgemeinen Wohngebiete darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO maximal 9,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe liegen.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schwerpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachtraufe oder bis zum obersten Bauteil der Außenwand.

Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude innerhalb der WA - Allgemeinen Wohngebiete darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO maximal 16,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe liegen.

B. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

- Naturstein und Klinkersteinen sowie bunte Platten und spegelfarbene bzw. reflektierende Kunststoffe und Metallmaterialien.

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach zulässig.

Innerhalb der festgesetzten MI - Mischgebiete sind Dachneigungen von bis zu maximal 45° zulässig.

Auf unregelmäßige bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

3. Dachgärten und Dachschichten

Dachgärten und Dachschichten sind in einer maximalen Gesamtlage bis zur Hälfte der jeweiligen Traufhöhe zulässig.

Sie müssen von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäuderändern mind. 1,25 m entfernt sein.

C. HINWEISE

1. Es wird empfohlen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen der Wohnhäuser auf den Baugrundflächen versickern zu lassen. Die Sickerfähigkeit ist durch ein geologisches Gutachten nachzuweisen. 2. Es wird darauf hingewiesen, daß möglicherweise oberflächennaher Bergbau in diesem Gebiet stattgefunden hat, von dem Einwirkungen auf die Tagesschicht zu erwarten sind.3. Die Bundesbahntrasse Köln bisler dar, alle Bauarbeiten im Bereich der unmittelbaren Grüns- und Hauptwasserleitungen bis 30,0 m Grenzabstand der Regenabständer Köln, Hermann-Pfunder-Strasse 5, 5000 Köln 21, vorzulegen.4. Es wird darauf hingewiesen, daß möglicherweise in Zukunft mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Fluglärm zu rechnen ist.D. EMPFEHLUNGEN1. Es wird empfohlen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen der Wohnhäuser auf den Baugrundflächen versickern zu lassen. Die Sickerfähigkeit ist durch ein geologisches Gutachten nachzuweisen. 2. Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Stellplatzanlagen (Carport) empfohlen.

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 28.03.1994 angelegt.

Zu diesem Plan gehört die Verfertigung vom 21.04.1994

Az.: 312.12-1101-36.94

Köln, den 07.06.1994

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

Im Auftrag

Wolke

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Textliche Festsetzungen
- Schalltechnische Gutachten
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Überath, den 8.12.1993

Überath, den 1.7.1993

Überath, den 8.12.1993

Überath, den 1.7.1993

Überath, den 8.12.1993

Überath, den 1.7.1993

Überath, den 8.12.1993

Überath, den 1.7.1993

Rechtsgrundlagen	Bauweise, Bauformen, Baugruppen	Verkehrsflächen	Grünflächen	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	Sonstige Festsetzungen und Planzeichen
<p>1. Baugrundstück (BauGB § 12 Abs. 1 Nr. 1)</p> <p>2. Veränderung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO § 4 Abs. 1)</p> <p>3. Baugruppierung für die Land-Nutzen-Wechsel (Landnutzungsplanung § 12 Abs. 1 Nr. 1)</p> <p>4. Veränderung über die Ausdehnung der Bebauungsfläche (Flächenänderung § 12 Abs. 1 Nr. 2)</p>	<p>1. überbaute Fläche</p> <p>2. nicht überbaute Fläche</p> <p>3. offene Bauweise</p> <p>4. überbaute Fläche</p> <p>5. nicht überbaute Fläche</p>	<p>1. überbaute Fläche</p> <p>2. nicht überbaute Fläche</p> <p>3. offene Bauweise</p> <p>4. überbaute Fläche</p> <p>5. nicht überbaute Fläche</p>	<p>1. überbaute Fläche</p> <p>2. nicht überbaute Fläche</p> <p>3. offene Bauweise</p> <p>4. überbaute Fläche</p> <p>5. nicht überbaute Fläche</p>	<p>1. überbaute Fläche</p> <p>2. nicht überbaute Fläche</p> <p>3. offene Bauweise</p> <p>4. überbaute Fläche</p> <p>5. nicht überbaute Fläche</p>	<p>1. überbaute Fläche</p> <p>2. nicht überbaute Fläche</p> <p>3. offene Bauweise</p> <p>4. überbaute Fläche</p> <p>5. nicht überbaute Fläche</p>

PAFFRATH-BÜREIS
SCHNEIDER STADTPLANUNG

Überath, den 8.12.1993

Überath, den 1.7.1993

Überath, den 8.12.1993

Überath, den 1.7.1993