OBJEKT:
PLAN-NR. BLATT-NR.
CABROPLAN Bestell-Nr. 141 196

GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 75

KLEESTRASSE / IM KORNFELD

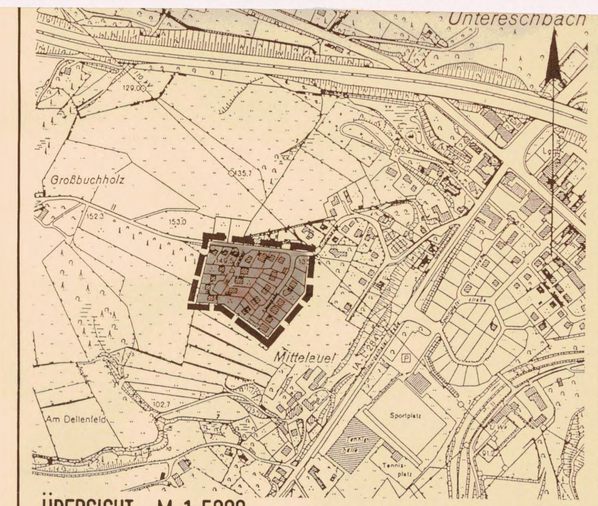
M. 1:500

0 10 20 30 40 50

N

1. AUSFERTIGUNG

2. OFFENLEGUNG



ÜBERSICHT M. 1:5000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. WR - Reine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 BauONW

1. Dachformen, Dachneigung

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig. Die Drempelhöhe darf max. 1,0 m betragen. Ausnahmsweise können auch Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen werden.

Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

2. Dachgauben, Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge aller Gauben, bzw. Einschnitte auf einer Gebäudeseite, darf maximal 50% der Länge der zugehörigen Außenwandfläche betragen.

Die Abstände von den Ortgängen dürfen jeweils 1,25 m nicht unterschreiten.

Die Oberkanten der Gauben dürfen nicht höher als 2,50 m über den im Plan festgesetzten Hauptgebäudehöhen liegen. Die Dachgauben müssen um mindestens 0,50 m von der Außenwand zurückversetzt errichtet werden.

Dachgauben sind als Schleppgauben mit flachgeneigtem Dach sowie als Spitzgauben mit Sattel- oder Walmdach zulässig.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, daß möglicherweise in Zukunft mit einer erhöhten Lärmbelästigung durch Fluglärm zu rechnen ist.

ERGÄNZUNG NACH OFFENLEGUNG:

Das Bergamt Siegen weist vorsorglich auf das mögliche Vorhandensein alter, oberflächennaher, jedoch nicht bekannter Grubenbaue hin.

Sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen Anzeichen ehemaliger bergbaulicher Aktivitäten erkennbar, ist das Bergamt Siegen unverzüglich zu unterrichten.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, Bau NVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.127), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - Bau ONW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW 1984 S.419, ber. S.532), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S.419)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 i.d.F.d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S.58)
5. Wohnungsbauerleichterungsgesetz (Wo Bau Erl G) vom 17.05.1990 (BGBl. I S.926), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Plangrundlage

Gemarkung Eschbach
Flur 3

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Grundlage der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.

Köln, den

Dipl.-Ing. Scharfemann Ob. Verm.-Ingenieur

Für den Entwurf

PLANUNGSBÜRO STADTPLANUNG SCHNEIDER

Köln, den 4.11.1993

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) durch Beschluß des Rates der Stadt / Gemeinde vom 17.12.91 aufgestellt worden

Overath, den 24.6.1994

Bürgermeister / Ratsmitglied

Stadt- / Gemeindedirektor

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom 12.12.90 wurde gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung vom 8 Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) am 20.12.90 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 24.6.1994

Stadt- / Gemeindedirektor

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 4.7.91 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) vom 11.7.91 bis 15.8.91

Overath, den 24.6.1994

Stadt- / Gemeindedirektor

Die Planfassung der 1.Offenlegung ist gem. § 3 (2) BauGB aufgrund d. Ratsbeschlusses vom 11.12.91 in der Zeit vom 6.1.92 bis 6.2.92 öffentlich ausgelegt worden.
Die Offenlegung wurde am 19.12.91 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.91 von der Auslegung benachrichtigt.

Overath, den 24.6.1994

Gemeindedirektor

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stattgegebener Anregungen und Bedenken gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches durch Beschlußfassung des Rates vom

den 19

Bürgermeister / Ratsmitglied

Eine erneute Offenlegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom 6.1.1994 bis 7.2.1994 aufgrund des Ratsbeschlusses vom 8.12.1993.
Die 2. Offenlegung wurde am 23.12.1993 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.1993 von der Auslegung benachrichtigt.

Overath, den 24.6.1994

Gemeindedirektor

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.d.F.d. Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 13.08.1984 (GV NW S.475) am 27.4.94 als Satzung beschlossen.

Overath, den 24.6.94

Bürgermeister / Ratsmitglied

Stadt- / Gemeindedirektor

Dieser Plan wurde gemäß § 11 des Baugesetzbuches am 30.6.94 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 26.09.1994 AZ.: 35.12-7701-44.94

Köln, den 26.09.1994

Bezirksregierung Köln

Im Auftrage

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BauGB ist gemäß § 12 BauGB in der Fassung vom 8 Dezember 1986 (BGBl. I S.2253) am 7.12.94 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Damit ist dieser Bebauungsplan am 7-12-94 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Overath, den 6.12.1994

Bürgermeister / Ratsmitglied

Stadt- / Gemeindedir.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 1 Abs.2 u.3 der BauNVO)

1= überbaubare Fläche
2= nicht überbaubare Fläche

1	2	
WR	WR	Reines Wohngebiet
WA	WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	MI	Mischgebiet
MK	MK	Kerngebiet
GE	GE	Gewerbegebiet
GI	GI	Industriegebiet
SO	SO	Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- I-II — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (0.8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 3.0 — Baumassenzahl (BMZ)
- TH — Höchstgrenze der Traufhöhe
- FH — Höchstgrenze der Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §§ 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

1= überbaubare Fläche
2= nicht überbaubare Fläche

- Flächen für den Gemeinbedarf
- öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- F — Feuerwehr

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkflächen
- A — Fußgängerbereich
- A + R — Fuß- und Radweg
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

- Elektrizität / Trafostation
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

o = öffentlich
p = privat

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingarten
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz

Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Regenrückhaltebecken
- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Bäume
  - Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Bäume
  - Sträucher

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen:	Bäume	Sträucher
Erhaltung:	Bäume	Sträucher

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.5 und 6 BauGB und Wasserflächen)

- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- L — Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen
- Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserflächen
- W — Wasserschutzgebiet
- Bahnanlagen

Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 BauONW in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

- z.B. ≥ 18° — Dachneigung mindestens 18°
- Firstrichtung
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschafts-stellplätze
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschafts-garagen
- Zuordnung der GGa
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
- bei schmalen Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Lärmschutzwand
- HOTEL — Flächen mit besonderem Nutzungszweck
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Durchgang - Durchfahrt
- LH = — Lichte Höhe mindestens
- vorgeschlagene Baumpflanzungen
- VKFL. — Verkehrsfläche
- HGH — maßgebliche Hauptgebäudehöhe bezogen auf bestehendes Flachdach
- z.B. 149.83 — Höhenangabe über Normal Null (N.N.)
- Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen