OBJEKT: Kirchberg
3.-P 79
PLAN-NR. BLATT-NR.
CABROPLAN Bestell-Nr. 141 196

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

GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 79

KIRCHBERG

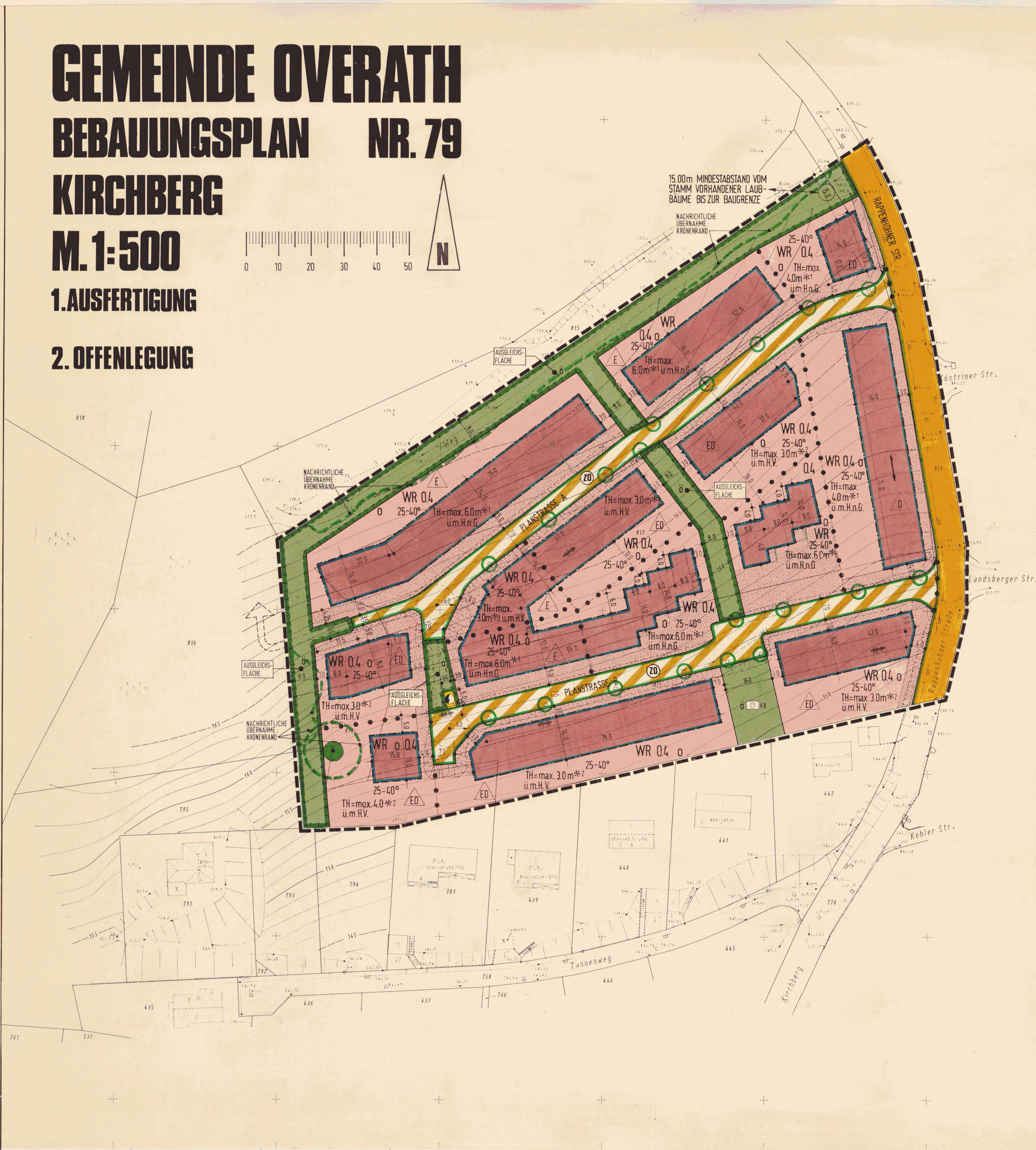
M. 1:500

0 10 20 30 40 50

N

1. AUSFERTIGUNG

2. OFFENLEGUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 WR - Reine Wohngebiete

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

2. Grünflächen

2.1 Öffentliche Grünflächen (Kleinkinderspielplatz)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleinkinderspielplatz" darf bis zu 40 % der Gesamtfläche als Extensivrasenfläche gestaltet werden.
Je angefangene 100 m² Fläche ist ein Laubbaum (Purpurkastanie) und je angefangene 10 m² ein Strauch gemäß der Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

2.2 Öffentliche Grünflächen (Ausgleichsfläche)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei Bepflanzung der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche", i.V. mit der Festsetzung für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Flächen, ist je m² ein Strauch entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Je angefangene 200 m² Fläche ist ein Baum I. Ordnung und je angefangene 100 m² ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Straßen- und wegebegleitende Bepflanzungen

Entlang der festgesetzten öffentlichen Straßen und Wege sind standortgerechte Laubbäume, wie die Winterlinde und die Hainbuche, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Begrünung der Baugrundstücke

15 % der Grundstücksfläche sind entsprechend der Artenliste mit einer Pflanze / m² zu begrünen.

3.3 Begrünung von Müllcontainern, Müllboxen, etc.

Müllcontainer und Müllboxen sind sichtgeschützt aufzustellen und zu begrünen.
Pflanzarten zur Begrünung sind:

Efeu, Knöterich, Kletterhortensie und Clematis in Arten.

4. Artenliste

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stileiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

5. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der Traufen der zulässigen Wohnbebauung dürfen im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

Maßgebliche Bezugshöhe ist für die mit *1 gekennzeichneten Bereiche die natürliche Geländeoberfläche. Die Höhen sind an den zur Verkehrsfläche hin orientierten Vorderfronten der Gebäude für jede einzelne Hauseinheit in der jeweiligen Hausmitte zu messen.

Maßgebliche Bezugshöhe ist für die mit *2 gekennzeichneten Bereiche die vorgelagerte Verkehrsfläche. Die Höhen sind für jede einzelne Hauseinheit in der jeweiligen Hausmitte zu messen.

Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzungen gilt die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Unterkante der Sparren.

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. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von 25° - 40° zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigungen und die Firstrichtungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.

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

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig.
Der Abstand von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden muß mind. 1,25 m betragen.

4. Abgrabungen

Abgrabungen sind auf den so [ ] markierten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind innerhalb dieser Flächen Abgrabungen für Treppenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig.

C. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.277/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Das Bergamt Siegen weist darauf hin, daß möglicherweise oberflächennaher Bergbau in diesem Gebiet stattgefunden hat, von dem Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ausgehen könnten.

3. Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet im Bauschutzgebiet des Flughafens Köln-Bonn liegt. Möglicherweise ist in der Zukunft mit einer erhöhten Belastung durch Fluglärm zu rechnen.

D. EMPFEHLUNGEN

1. Es wird empfohlen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen der Wohnhäuser auf den Baugrundstücken versickern zu lassen.

2. Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Stellplatzanlagen (Carport) empfohlen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BauGB) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS 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 DIE ÄNDERUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S.132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- 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.467)
4. VERORDNUNG FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90) VOM 18.12.1990 I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGBl. I S.58)
5. MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER NEU-BEKANNTMACHUNG AUFGRUND DES ARTIKELS 15 DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 28.04.1993 (BGBl. I S.622)
6. GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S. 666)

PLANGRUNDLAGEN

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTER UND DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST. (KATASTERBESTAND: 10.08.1993)

Rösrath, DEN 10.07. 19 95

Dipl.-Ing. Zimmermann Öff. best. Vermessungsingenieur

ÖFFENTL.BEST.VERM.ING.

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT/GEMEINDE VOM 15.6.1994 AUFGESTELLT WORDEN.

Overath, DEN 3.5. 19 95

BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES RATES VOM 15.6.1994 WURDE GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) AM .... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

Overath, DEN 3.5. 19 95

~~STADT~~ / GEMEINDEDIREKTOR

NACH DER ORTSÜBLICHEN BEKANNTMACHUNG AM 24.2. u. 3.3.94 ERFOLGTE DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.86 (BGBl. I S.2253). AM 9.3.1994

Overath, DEN 3.5. 19 95

~~STADT~~ / GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AUFGRUND DES RATSBESCHLUSSES VOM 15.6.1994 IN DER ZEIT VOM 8.8.1994 BIS 8.9.1994 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 20.7.1994 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 26.7.1994 VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.

Overath, DEN 3.5. 19 95

STADT- / GEMEINDEDIREKTOR

ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STATTGEGEBENER ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSSFASSUNG DES RATES VOM 14.12.1994

Overath, DEN 3.5. 19 95

BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

EINE ERNEUTE OFFENLAGE GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM 2.1.1995 BIS 2.2.1995

Overath, DEN 3.5. 19 95

~~STADT~~ / GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S.666) UND IN VERBINDUNG MIT § 2 DES MASSNAHMENGESETZES ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB MASSNAHMENG) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622) AM 3.5.1995 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Overath, DEN 3.5. 19 95

BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) AM 4.5.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 4.5.1995 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Overath, DEN 3.5. 19 95

BÜRGERMEISTER / ~~RATSMITGLIED~~ Gemeindedirektor

FÜR DEN ENTWURF

PAFFRATH-BAUREIS SCHNEIDER STADTPLANUNG
Ebertplatz 14-16
50668 Köln
Tel.: 0221-137710
Fax: 0221-121741

KÖLN, DEN

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

- 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
- Feuerwehr

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ~~P — öffentliche Parkflächen~~
- ~~Fußgängerbereich~~
- ~~Fuß- und Radweg~~
- ZO — Zonen - Geschwindigkeitsbegrenzung
- 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~~
- ~~Dauerkleingärten~~
- ~~Friedhof~~
- ~~Sportplatz~~
- Spielplatz
- KK — Kleinkinderspielplatz

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.25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- ~~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)

- 25° - 40° — Dachneigung
- ~~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~~
- ~~Ga — Garagen~~
- ~~TGa — Tiefgaragen~~
- ~~GSt — Gemeinschaftsstellplätze~~
- ~~GGa — Gemeinschaftsgaragen~~
- ~~Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen~~
- ~~bei schmalen Flächen~~
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ~~Streichung nach Offenlegung~~
- ~~Lärmschutzwand~~
- Ausgleichsfläche — Flächen mit besonderem Nutzungszweck
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- *1 / *2 — s. textliche Festsetzungen, Ziffer A.5
- s. textliche Festsetzungen, Ziffer B.4
- vorgeschlagene Baumpflanzungen
- vorgeschlagene Wegeführung
- ü.m.H.n.G. — Bezugshöhe: Mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche
- ü.m.H.V. — Bezugshöhe: Mittlere Höhe der vorgelagerten Verkehrsfläche (siehe auch textliche Festsetzungen, Ziffer A5)