

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
Allgemeine Wohngebiete (WA):
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
 - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3 **Stellplätze und Garagen**
Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - 1.4 **Nebenanlagen, Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen**
Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, Mauern und Zäune als Grundstückseinfriedungen sowie Stützmauern einen Abstand von mindestens 0,50 m zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten müssen. Frei wachsende Hecken als Grundstückseinfriedung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in einem Abstand von mindestens 1,00 m zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen anzupflanzen.
2. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Hecken, Gebüsch, Feldgehölze der Liste 1 je nach Wüchsigkeit in einem Raster von 1 bis 2 m zu pflanzen.
3. **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW**
 - 3.1 **Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**
 - 3.1.1 **Dachform/Dachneigung**
Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig; auf untergeordneten Anlagen und Garagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.
 - 3.1.2 **Dachaufbauten**
Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. der halben zugehörigen traufseitigen Gebäudebreite zulässig. Sie müssen mind. 1 m Abstand voneinander haben und mind. 1,25 m vom Ortsgang entfernt sein. Die Länge einer Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dacheinschnittes darf 5,5 m nicht überschreiten. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.
 - 3.1.3 **Dacheindeckung**
Als Materialien zur Dacheindeckung sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachstein, Naturschiefer, Metalleindeckungen in den Farben grau bis anthrazit, dunkelrot bis rotbraun zulässig.
 - 3.1.4 **Fassaden**
Als Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich Putz, Klinker, Holz und Metall (nicht spiegelnd oder reflektierend) zulässig. Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden ist erwünscht.
 - 3.2 **Gestaltung und Nutzung von Außenanlagen**
 - 3.2.1 **Stützwände**
Stützwände entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind mittels Rank- und Kletterpflanzen gem. der Pflanzliste 2 zu begrünen. Eine Begrünung von Stützwänden und Mauern ist nicht erforderlich, sofern sie aus Naturstein hergestellt oder verblendet sind. Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.
4. **Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsfläche**
Der Ausgleich des Eingriffs in das Bodenpotential erfolgt durch den Erwerb von 4.099 Punkten aus dem Okokonto Lössberg 2. Das private Okokonto Lössberg 2 (Michael Becher, Lössberg 13, 51491 Overath) umfasst die Teilflächen Gemarkung Heiliger, Flur 12, Flurstücke 32 (teilw.), 41, 146 & 294 (teilw.). Das Okokonto wurde mit dem Anerkennungsbescheid vom 19. Mai 2011 (Az: 67110k-114/11) genehmigt.
Der Ausgleich des Eingriffs in Grünland erfolgt durch den Erwerb von 15.110 Punkten aus dem erweiterten Okokonto, das die Teilflächen Gemarkung Heiliger Flur 15, Flurstück 22 und Flur 13, Flurstücke 49 (teilw.), 55, 56, 67, 67, 68, 91 (teilw.) umfasst. Das Okokonto wurde mit dem Anerkennungsbescheid vom 22. Januar 2014 (Az: 67110k-443/13) genehmigt.

HINWEISE

1. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KfD oder die nächstgelegene Polizeistation unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
2. Mit Rechtsverbindlichkeit der 3. Änderung treten die entsprechenden überplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 124/1 zurück.

GEHÖZLISTEN

- Liste 1 – Gehölzstreifen**
 Hartriegel – *Cornus sanguinea*
 Haselnuss – *Corylus avellana*
 Weißdorn – *Crataegus monogyna*
 Stechpalme – *Ilex aquifolium*
 Liguster – *Ligustrum vulgare*
 Heckenkirsche – *Lonicera xylosteum*
 Schlehe – *Prunus spinosa*
 Faulbaum – *Rhamnus frangula*
 Hundrose – *Rosa canina*
 Salweide – *Salix caprea*
 Holunder – *sambucus nigra*
 Wasserschneeball – *viburnum opulus*
- Liste 2 – Schling- und Kletterpflanzen**
 Waldrebe – *Clematis vitalba*
 Efeu – *Hedera helix*
 Kletterhortensie – *Hydranga petiolaris*
 Geißblatt – *Lonicera caprifolium*
 Immergrünes Geißblatt – *Lonicera henryi*
 Wilder Wein, fünfblättrig – *Parthenocissus quinquefolia* var. *engelmannii*
 Wilder Wein, dreiblättrig – *Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii"

LEGENDE

- | | |
|-----------|---|
| 1. WA WA | 1. überbaubare Fläche, 2. nicht überbaubare Fläche |
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| FH ü. NN | Firsthöhe in Meter über Normalnull |
| o | offene Bauweise |
| E | nur Einzelhäuser zulässig |
| D 25°-45° | Dachneigung: Mindestmaß 25°, Maximalmaß 45° |
| — | Baugrenze |
| ○ | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| Ga | Umgrenzung von Flächen für Garagen |
| ⊗ | Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind |
| ⊞ | Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124/1 |
| ↔ | Firststrichtung |

RECHTSGRUNDLAGEN

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

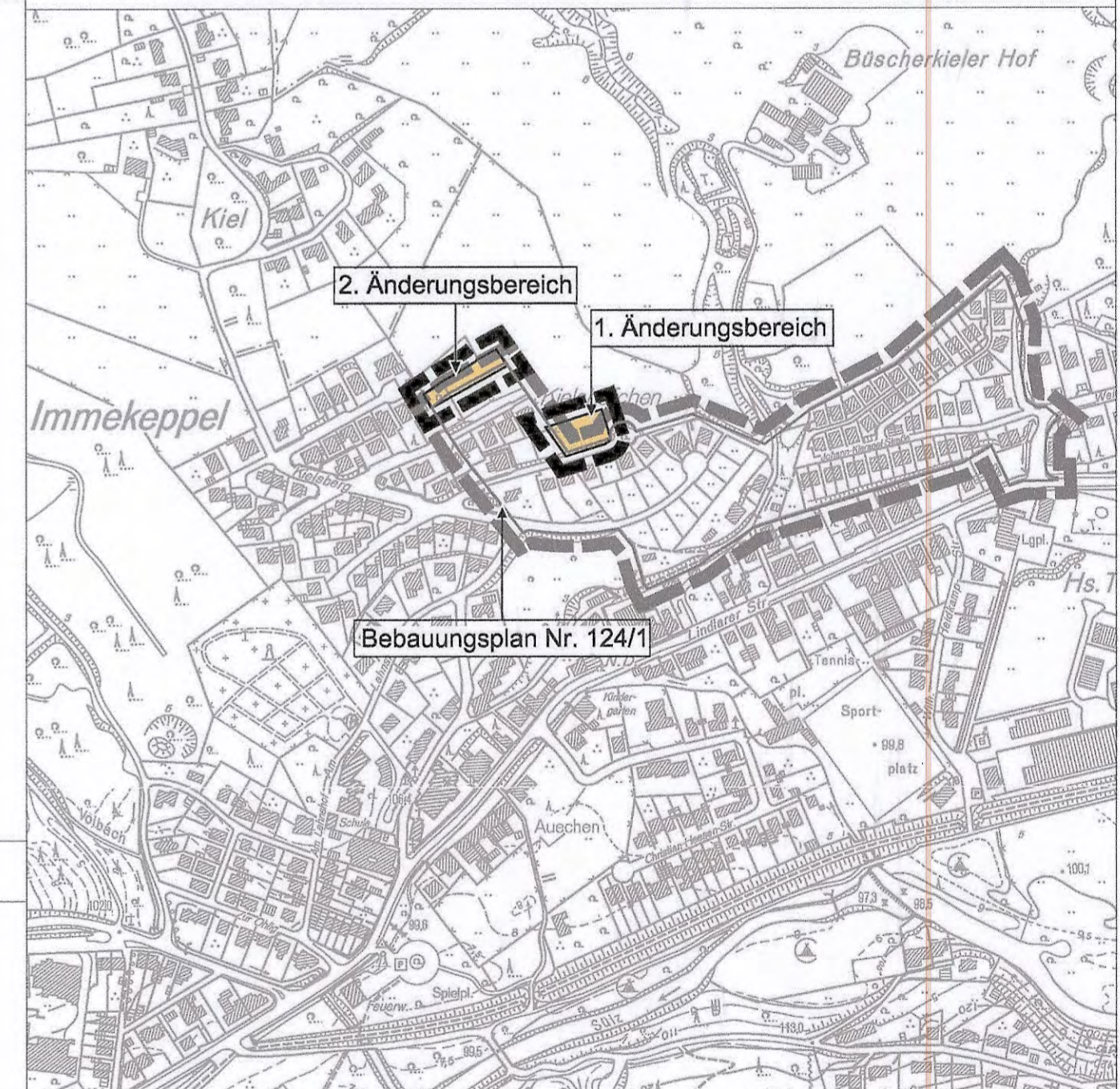
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 432), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

ÜBERSICHT GELTUNGSBEREICH

M 1:5000



Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 124/1

3. Änderung

Maßstab 1:500

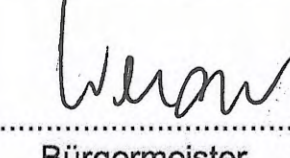
VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Bau- und Planungsausschuss hat am 04.12.2012 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124/1 gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 24.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 18.12.2014

 Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB durch Schreiben vom 22.01.2013 an der Planung beteiligt und zu einer Stellungnahme aufgefordert.

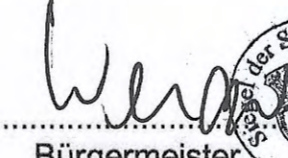
Overath, den 18.12.2014

 Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.07.2013 im Zeitraum vom 15.07. bis zum 16.08.2013 eingeholt worden.


Overath, den 18.12.2014

 Bürgermeister

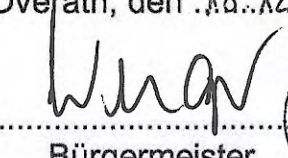
BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 31.03.2014 im Zeitraum vom 04.04. bis zum 22.04.2014 eingeholt worden.

Overath, den 18.12.2014

 Bürgermeister

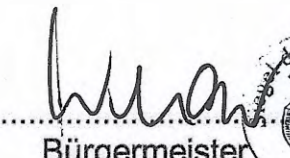
BEKANNTMACHUNG
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124/1 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 18.01.2015 in Kraft getreten.

Overath, den 23.01.2015

 Bürgermeister


BETEILIGUNG DER BÜRGER
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB ist am 24.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung hat in der Zeit vom 25.01. bis einschließlich 25.02.2013 stattgefunden.

Overath, den 18.12.2014

 Bürgermeister

1. OFFENLAGE
Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB vom 15.07. bis zum 16.08.2013 offengelegen. Die Offenlage wurde am 04.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 18.12.2014

 Bürgermeister

2. OFFENLAGE
Dieser Plan hat gem. § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB vom 04.04. bis zum 22.04.2014 offengelegen. Die Offenlage wurde am 27.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.


Overath, den 18.12.2014

 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt Overath am 14.05.2014 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 18.12.2014

 Bürgermeister

Overath, den

Entwurf und Bearbeitung
 Köln, den 24.02.2014

 Stadtplanung Zimmermann GmbH
 Linzer Straße 31 • 50939 Köln
 Tel.: 0 221/4110 11-0 • Fax: 41 10 11-22