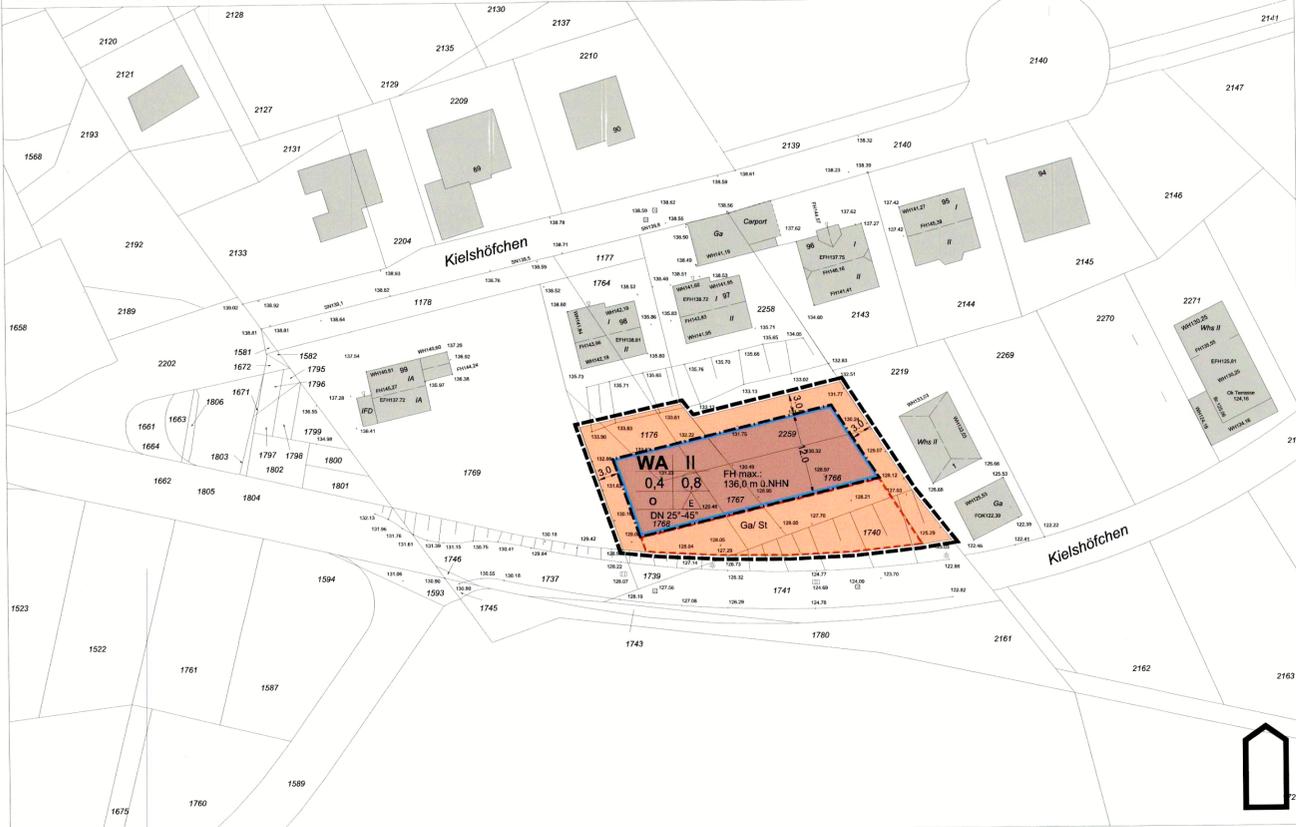


BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

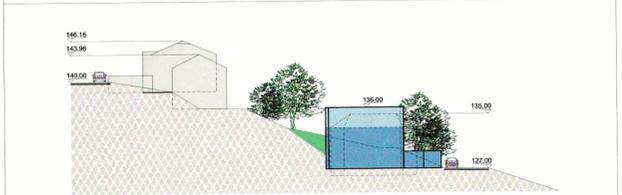
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
Allgemeine Wohngebiete (WA):
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
 - Maß der baulichen Nutzung**
Abweichend von § 19 (4) 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.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt.
 - Stellplätze und Garagen**
Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - 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.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW**
 - Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**
 - 2.1.1 Dachform/Dachneigung**
Als Dachform ist ausschließlich das geeignete Dach mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig; auf untergeordneten Anlagen und Garagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.
 - 2.1.2 Dachaufbauten**
Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. der halben zugehörigen traufseitigen Gebäuelänge zulässig. Sie müssen mind. 1 m Abstand voneinander haben und mind. 1,25 m vom Organg entfernt sein. Die Länge einer Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dacheinschnittes darf 5,5 m nicht überschreiten. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.
 - 2.1.3 Dacheindeckung**
Als Materialien zur Dacheindeckung sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachstein, Naturschiefer, Metalleindeckungen in den Farben grau bis anthrazit, dunkelrot bis rotbraun zulässig.
 - 2.1.4 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.
 - Gestaltung und Nutzung von Außenanlagen**
 - 2.2.1 Stützwände**
Stützwände entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind mittels Rank- und Kletterpflanzen 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.



LEGENDE

- | | | |
|----------------------------|-----------|---|
| 1. | 2. | 1. überbaubare Fläche, 2. nicht überbaubare Fläche |
| WA | WA | Allgemeine Wohngebiete |
| II | | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| 0,4 | | Grundflächenzahl |
| 0,8 | | Geschossflächenzahl |
| FH max.: ...m ü.NHN | | maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull |
| O | | offene Bauweise |
| E | | nur Einzelhäuser zulässig |
| D 25°-45° | | Dachneigung: Mindestmaß 25°, Maximalmaß 45° |
| --- | | Baugrenze |
| --- Ga / St | | Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze |
| --- | | Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124/1 |
- Änderung nach Offenlage als Roteintrag

SNITT A - A'



RECHTSGRUNDLAGEN

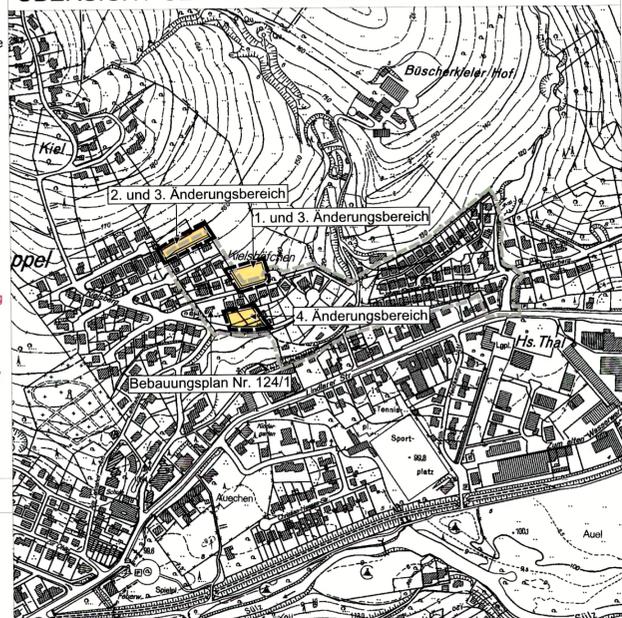
Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. 2000 S. 256).

ÜBERSICHT GELTUNGSBEREICH M 1: 5000



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- ### HINWEISE
- Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
 - Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebender Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist daher das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar durchzuführen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Wegen der Meldung von Wochenstuben der Zwergfledermaus im näheren Umfeld des Plangebietes sollten Baukräne (im Sinne eines Turmkranes) zur Vermeidung von Kollisionen in der Zeit vom 1. Mai bis 15. August nur am lichten Tag (Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang) betrieben werden.
 - Das Plangebiet ist durch Fluglärm vorbelastet. Das Plangebiet liegt in der Nähe der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereichs des Flughafens Köln/Bonn. Bei der Bestimmung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile sind die Anforderungen der DIN 4109 zu beachten. Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tagesschutzzone“ und eine „Nachtsschutzzone“ fest. Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe der gesetzlichen „Nachtsschutzzone“ des Flughafens Köln/Bonn. Hierdurch ist im Plangebiet mit nächtlichen Fluglärmimmissionen zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Schlafräumen Schallschutz und schalldämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm - 2. FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von R_wres = 35 dB(A) vorzusehen.
 - Mit Rechtsverbindlichkeit der 4. Änderung treten die entsprechenden überplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 124/1 zurück.

VERFAHREN

<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 02.02.2020 gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124/1 gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 02.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Overath, den 02. März 2020</p> <p><i>Wagner</i> Bürgermeister</p> <p>..... Ratsmitglied</p>	<p>BEHÖRDENBETEILIGUNG Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB durch Schreiben vom an der Planung beteiligt und zu einer Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Overath, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 02.02.2020 im Zeitraum vom 02.02.2020 bis zum 02.02.2020 eingeholt worden.</p> <p>02. März 2020</p> <p>Overath, den</p> <p><i>Wagner</i> Bürgermeister</p>	<p>BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom im Zeitraum vom bis zum eingeholt worden.</p> <p>Overath, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>BEKANNTMACHUNG Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124/1 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 02.02.2020 in Kraft getreten.</p> <p>02. März 2020</p> <p><i>Wagner</i> Bürgermeister</p>
<p>BETEILIGUNG DER BÜRGER Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.</p> <p>Overath, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>1. OFFENLAGE Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB vom 02.02.2020 bis zum 02.02.2020 offengelegen. Die Offenlage wurde am 02.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>02. März 2020</p> <p>Overath, den</p> <p><i>Wagner</i> Bürgermeister</p>	<p>2. OFFENLAGE Dieser Plan hat gem. § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB vom bis zum offengelegen. Die Offenlage wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Overath, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt Overath am 02.02.2020 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>02. März 2020</p> <p>Overath, den</p> <p><i>Wagner</i> Bürgermeister</p> <p>..... Ratsmitglied</p>	<p>GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.</p> <p>Overath, den</p> <p>.....</p> <p>Entwurf und Bearbeitung Köln, den 08.08.2019</p> <p>Stadtplanung Zimmermann GmbH Liner Straße 31 • 50939 Köln Tel.: 0221/411011-0 • Fax: 41 10 11-22</p>

Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 124/1
- Overath - Immekeppel, Lindlarer Straße -
4. Änderung
im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB

Maßstab 1:500