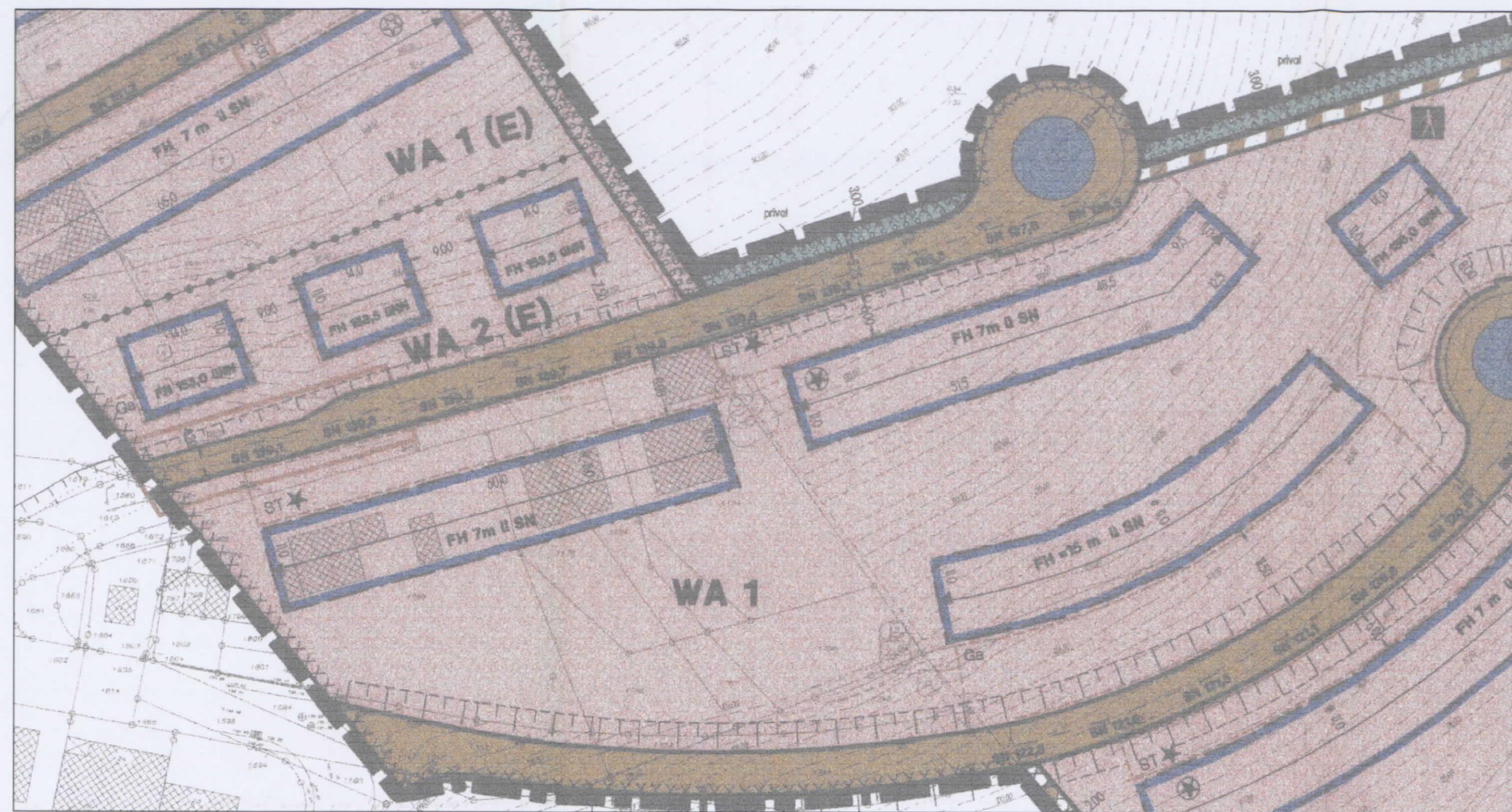


Bebauungsplan Nr. 124/1 - Overath-Immekeppel, Lindlarer Straße - 1. vereinfachte Änderung



Zeichenerklärung

- Bestand**
- Gebäudebestand
 - Flurstücksgrenze
 - Grundstücksgrenze mit Grenzstein
 - Böschung
 - Höhenlinie
 - Kanaldeckel
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Whg. 1 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - FH 153.5 u. NN maximale Firsthöhe über NN in Metern
 - FH 15 u. SN maximale Firsthöhe über SN in Metern
 - SN geplante Straßenoberkante in Straßennachse über NN in Metern
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
 - Ga Garagen
 - Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Kennzeichen und Nachrichtliche Übernahmen**
- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht bzw. umgegangen ist (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)

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.
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 1 Wohnung festgesetzt.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der Gebäude**
Die zulässige Firsthöhe ist, soweit sie nicht im Plan als "ü. NN" eingetragen ist, für jede einzelne Hauseinheit in der jeweiligen Hausmitte bezogen auf die im Plan angegebene Straßenoberkante (SN) der jeweils vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln. Zwischenwerte sind entsprechend zu interpolieren.
Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch wasserdurchlässig ausgeführte Grundflächen von 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 dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- 2.1 Zuordnungsfestsetzung**
Im Sinne des § 8 a (1) BNatSchG i.V. mit § 1 a (3) BauGB werden die festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB den als allgemeinem Wohngebiet WA 2 (E) festgesetzten Flächen zugeordnet.
- 2.2 Ausgleichsmaßnahmen**
2.2.2 Pflanzung von Gehölzstreifen
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind Hecken, Gebüsche, Feldgehölze der Liste 1 je nach Wichtigkeit in einem Raster von 1 bis 2 m zu pflanzen. Es hat eine Untersaat mit Weißklee zu erfolgen.
- 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 untergeordnete 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 Gebäudelänge zulässig. Sie müssen mind. 1 m Abstand voneinander haben und mind. 1,25 m vom Giebel entfernt sein. Die Länge einer Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dacheinschnittes darf 5,50 m nicht überschreiten. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.
- 3.1.3 Dacheindeckung:**
Als Materialien zur Dacheindeckung sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachsteine, 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.

Gestaltung der baulichen Anlagen

- (§ 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)
- D 25° - 45° Dachneigung; Höchstgrenze
 - Firststrichung

Zu beachten sind als Anlage zur Begründung:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Gockemayer vom 27.04.2000
- Gutachten zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser von Dipl.-Geol. H.-P. Fülling vom 25.02.1999

Gehölzlisten

Liste 1 - Gehölzstreifen

Felsenbirne - Amelanchier ovalis
Berberitze - Berberis vulgaris
Kornelkirsche - Cornus mas
Hartnagel - Cornus sanguinea
Haselnuss - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen - Eucyonimus europaeus
Stechpalme - Ilex aquifolium
Liguster - Ligustrum vulgare
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schlehe - Prunus spinosa
Faulbaum - Rhamnus frangula
Hundsrose - Rosa canina
Weinrose - Rosa rubiginosa
Salweide - Salix caprea
Korbweide - Salix purpurea
Hantweide - Salix viminalis
Holunder - Sambucus nigra
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
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, Fünfbliättrig - Parthenocissus quinquefolia var. engelmannii
Wilder Wein, dreiblättrig - Parthenocissus tricuspidata Veitchii

Rechtsgrundlagen

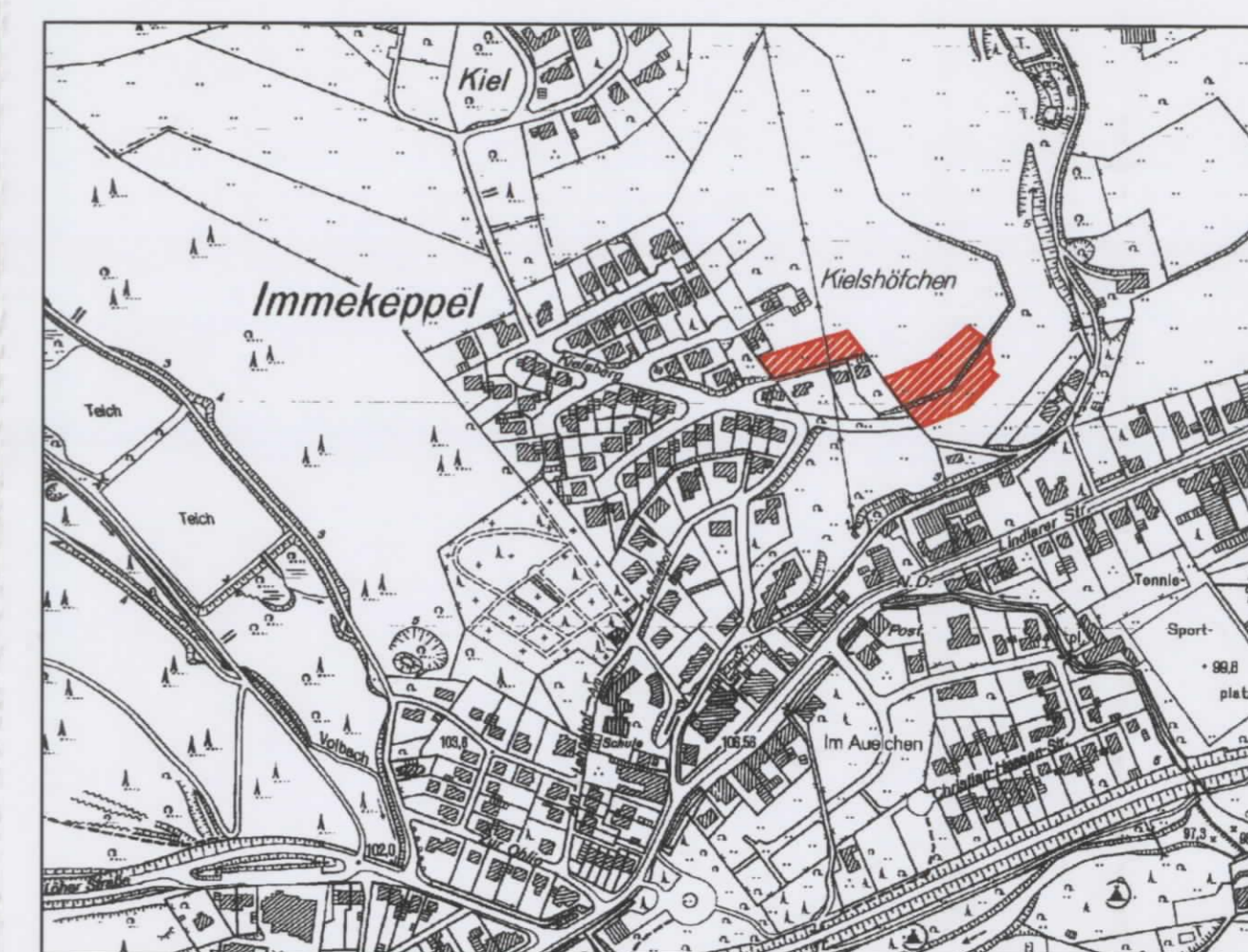
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NW S. 256)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2004 (GV NW S. 96)



Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 15.06.2004 gem. § 2 (1) und (4) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 01.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 16.03.05

A. Heide
Bürgermeister
Ratsmitglied

Beteiligung der betroffenen Bürger

Die von der Änderung betroffenen Bürger wurden mit dem Schreiben vom 12.07.2004 über die Planung informiert und gemäß § 13 (2) BauGB zur Stellungnahme bis zum 20.08.2004 aufgefordert.

Overath, den 16.03.05

A. Heide
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Overath hat am 16.03.05 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW und §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Overath, den 16.03.05

A. Heide
Bürgermeister
Ratsmitglied

Inkrafttreten

Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 05.05.05 öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Overath, den 05.05.05

A. Heide
Bürgermeister

Maßstab	1 : 500
Datum	Name
gprz	Feb. 2005 Gröger
gspz	Feb. 2005 BSB
Heinz P. Hinterecker Immobilien RDM e.K.	
INGENIEURBÜRO LAQUA	
CAD Datei	planfassung.dgn
Plot-Datum	14.02.2005
Auftr.-Nr.	20045016

Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 124/1
- Overath-Immekeppel, Lindlarer Straße -
1. vereinfachte Änderung

