



# **STADT OVERATH**

## **Bebauungsplan Nr. 28 – Teil 1 – Overath, Ortskern West**

**2. Änderung,**  
gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB

**Textliche Festsetzungen**

gem. § 9 BauGB

**Entwurf**, Stand: 07.09.2017

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 – Teil 1 – Overath Ortskernsanierung ersetzt im Geltungsbereich gem. Anlage die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 – Teil 1 sowie den Bebauungsplan VEP 01 in den ihn überlagernden Bereichen.

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

- 1. Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO sowie § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

in dem Mischgebiet unzulässig sind.

Die Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO für Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 2. Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeintrag über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Geschoszahl. Die Maße sind dem Eintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Baulichen Anlagen und Gebäude innerhalb des Baugebietes dürfen die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzte und im Bebauungsplan eingetragene maximale Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

- 3. Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Innerhalb des Mischgebietes ist ausschließlich die im Plan gemäß § 22 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzte geschlossene Bauweise zulässig.

- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO dürfen die Baugrenzen durch Vordächer oder Dachüberstände sowie Erker, Balkone und sonstige untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Terrassen für gastronomische Nutzungen, Treppen sowie Podeste sind ausnahmsweise außerhalb überbaubarer Flächen und außerhalb ausgewiesener Flächen für Nebenanlagen zulässig.

#### **5. Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO Anwendung findet (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO).

Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird (gem. § 14 Abs. 3 BauNVO).

#### **6. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Gemäß Planzeichnung besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Die Gestaltung und der Aufbau der privaten, begehbaren, für die Öffentlichkeit zugelassenen Flächen, ist mit der Stadt Overath als Träger der Verkehrssicherungspflicht abzustimmen.

#### **7. Zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB**

Die festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder Beseitigung aufgrund einer Befreiung hat eine entsprechende Ersatzpflanzung zu erfolgen.

#### **8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW**

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Folgende Bauvorschriften sind zu beachten.

##### **8.1 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 45°

##### **8.2 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang den öffentlichen und privaten, für die Öffentlichkeit zugelassenen Flächen sind 0,8 m zurückzusetzen und von außen einzupflanzen.

## **9. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

### **9.1 Denkmalschutz**

Bei der baulichen Gestaltung der Gebäude ist auf die bestehenden Denkmalwerte Bauung Steinhof und Kirche besonders Rücksicht zu nehmen.

Das im Plangebiet befindliche denkmalgeschützte Gebäude ist in der Planzeichnung eingetragen. Es ist ein Baudenkmal gem. § 3 DSchG, eingetragen in der Overather Denkmalliste (mit Stand des Satzungsbeschlusses über diese 2. Änderung des Bebauungsplans).

## **10. Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

Die Flächen liegen im Bauschutzbereich nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die genehmigungsfreie Höhe beträgt 170 m ü. NN. Bauhilfsanlagen, Kräne usw., die die festgesetzte Höhe nach §§ 12 bis 17 LuftVG überschreiten, bedürfen der besonderen luftrechtlichen Genehmigung.