

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
 Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 „OV-Marialinden Nord“ wird die nachfolgende textliche Festsetzung für den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben.

5. Ausgleichsmaßnahmen
A3
 Auf den mit A3 gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt grundstücksbezogen und auf den mit A3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen erfolgt zugeordnet der Ausgleich für den gemäß Landschaftsgesetz NW bei der Realisierung baulicher Anlagen im Mischgebiet zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft. Auf den mit A3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangene 150 qm Eingriffsfläche 1 Baum und 3 Sträucher anzupflanzen.
 und wie folgt neu gefasst

5. Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind, die als Ausgleichsmaßnahmen A3 im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu ersetzen.

Alle weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 „OV-Marialinden Nord“ bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

B. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW)
 Weiterhin wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 „OV-Marialinden Nord“ die nachfolgende gestalterische Festsetzung für den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben.

Dachneigung 30° - 40°
 und wie folgt neu gefasst

3.3 Dachneigung im Mischgebiet - MI
 Im Mischgebiet sind innerhalb der als maximal zweigeschossig überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche Dachneigungswinkel von 30° - 40° und Flachdächer mit einem Neigungswinkel von maximal 5° zulässig.

3.4 Dachformen
 Im Mischgebiet sind bei Bebauungen mit Flachdächern über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig.

Alle weiteren gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 „OV-Marialinden Nord“ bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB MI Mischgebiet	5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen Elektrizität
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 20, 25 und (8) BauGB Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Erhalten von Bäumen
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO Baugrenze	7. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB Gestalterische Festsetzungen Festsetzung Nr. 5 (BPNr. 83) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (7) Nr. 21 BauGB
4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie Öffentliche Parkfläche Einfahrtsbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
FD Flachdach	Flurstücksnummer
II Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen
5,00 Längenmaß	Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
5,00 Parallelmaß	
90° Winkelmaß	

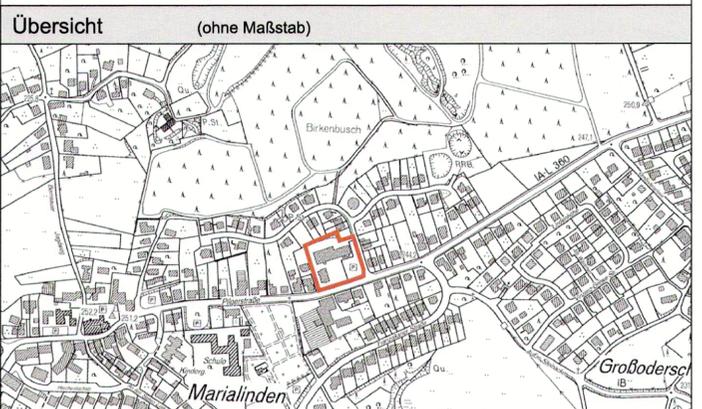
Hinweise

Artenschutz
M 1: Baufeldfreimachung
 Ein Vorkommen von diversen Gebäudebrütlern sowie der Klappergrasmücke kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen gemäß BNatSchG §44 (1) Nr. 1 und 3 müssen etwaige Gehölarbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Das Maß der erforderlichen Rodung lässt sich auf Basis der aktuellen Planungslieferanten noch nicht parzellenscharf abbilden. Soweit möglich sind die Gehölze in jedem Falle zu erhalten. Adäquate Habitats im Umfeld können den Verlust der Gehölze kompensieren. Sollte die Baufeldfreimachung erst nach Ende Februar erfolgen sind die Rodungsarbeiten unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Sollte im Rahmen dessen, ein Besatz festgestellt werden, ist mit der Fach-Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.
 Nach Beginn der Gehölarbeiten sind diese zügig und kontinuierlich fortzuführen, um einen erneuten Besatz zu verhindern. Es ist ferner darauf zu achten, dass der Gehölzschnitt möglichst unmittelbar abgefahren und nicht über das Datum „Ende Februar“ hinaus auf der Baustelle gelagert wird.
 Ferner ist vor einer Verbaubarkeit der heutigen Dachkonstruktion nochmals eine Kontrolle auf mögliche Brutvorkommen erforderlich.

M 2: Künstliche Nisthilfen
 Als eine Ursache zum Bestandsrückgang der Gebäudebrütlern in Deutschland sind zahlreiche energetische Fassaden- oder Gebäudesanierungen zu nennen. Da auch im Zuge dieser Maßnahmen nicht mit letzter Sicherheit (trotz fehlenden aktuellen Nachweis) der Verlust einer Fortpflanzungsstätte nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen ist, erfolgt im Zuge des Vorsorgeprinzips die Festsetzung geeigneter künstlicher Fortpflanzungsstätten. Vor Beginn der Arbeiten sind im Bereich des Gebäudeensembles Pilgerstraße 67, 69 und oder 71 insgesamt 3 Stück - 3fach Mauersegler Kästen anzubringen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass diese Kästen auch sehr gut durch andere gebäudebrütende Arten angenommen werden. Die Positionierung und Montage der Kästen ist durch eine entsprechend qualifizierte Person vorzunehmen und der Genehmigungsbehörde anzuzeigen.
 Die Maßnahme kompensiert selbst im worst case den Verlust möglicher Fortpflanzungsstätten - auf die Besonderheit der aktuell geplanten Baumaßnahme - siehe Kap. 7 oben, wird nochmals verwiesen. Der Erhaltungszustand der lokalen Population ist nicht gefährdet.

Archäologische Funde
 Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NRW sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Boden- und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Alle Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 83 „OV-Marialinden Nord“ bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.



STADT OVERATH
 Bebauungsplan Nr. 83
 1. Änderung
 (§13 BauGB)
 Overath-Marialinden Nord

Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmh.de	1. Aufstellung Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat am 08.07.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Overath (https://www.overath.de/oeffentliche-Bekanntmachungen) sowie im Amtsblatt der Stadt Overath am 08.07.2019 in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich ausliegen.	5. Auslegungsbeschluss Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat am 08.07.2019 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	8. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters mit Stand vom Dezember 2016 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde auf der Homepage der Stadt Overath (https://www.overath.de/oeffentliche-Bekanntmachungen) sowie im Amtsblatt der Stadt Overath am 08.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ... hierzu zu äußern.	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Overath (https://www.overath.de/oeffentliche-Bekanntmachungen) sowie im Amtsblatt der Stadt Overath am 08.07.2019 öffentlich ausliegen.	9. Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Overath hat den Bebauungsplan am 08.07.2019 gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 08.07.2019 auf der Homepage der Stadt Overath (https://www.overath.de/oeffentliche-Bekanntmachungen) sowie im Amtsblatt der Stadt Overath ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW.S.90),
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NRW.S.1162).

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-16-133-BP-01-02	Maßstab: 1 : 500	Stand: 13.06.2018
bearbeitet: von der Linde	gezeichnet: Michalke	