

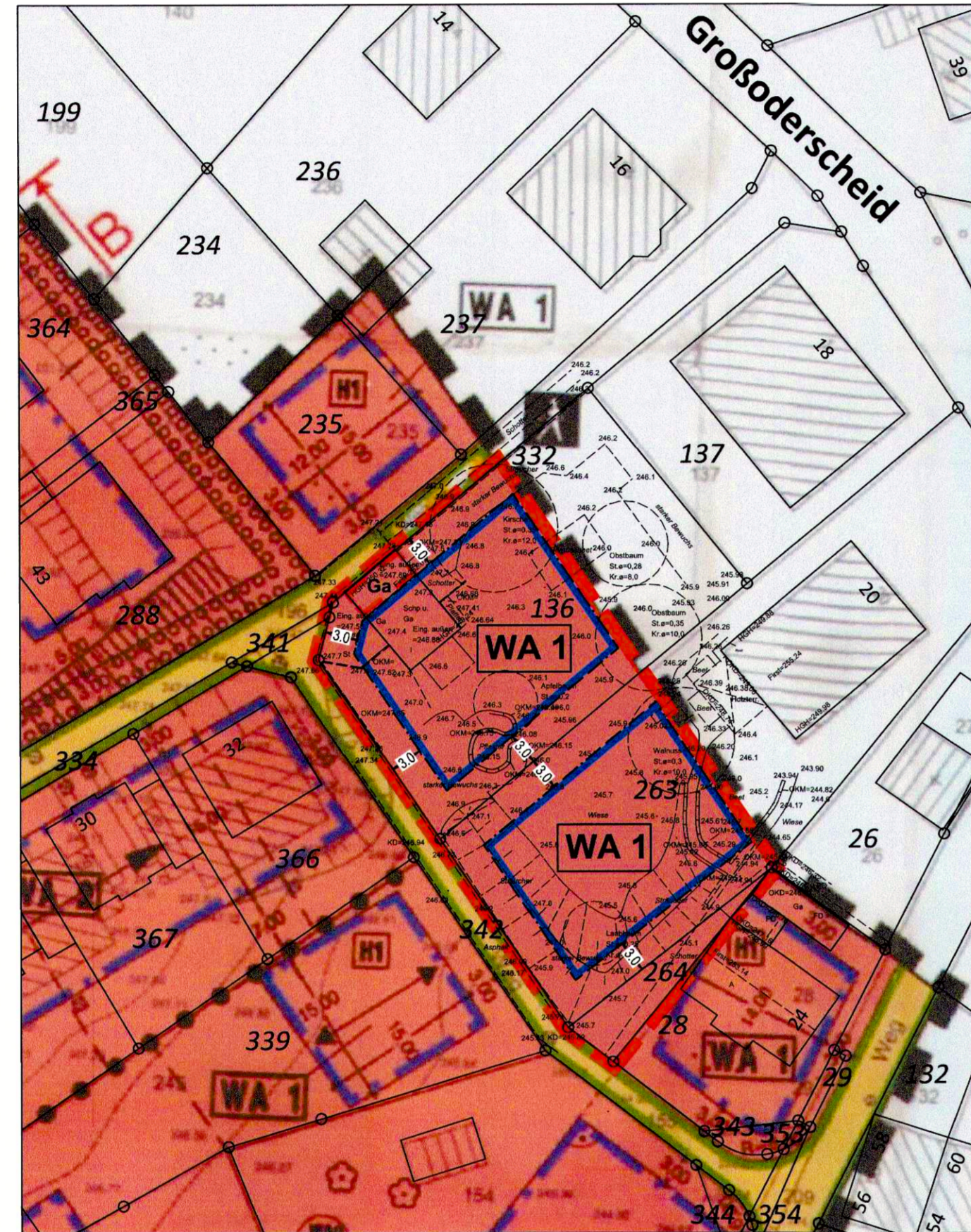
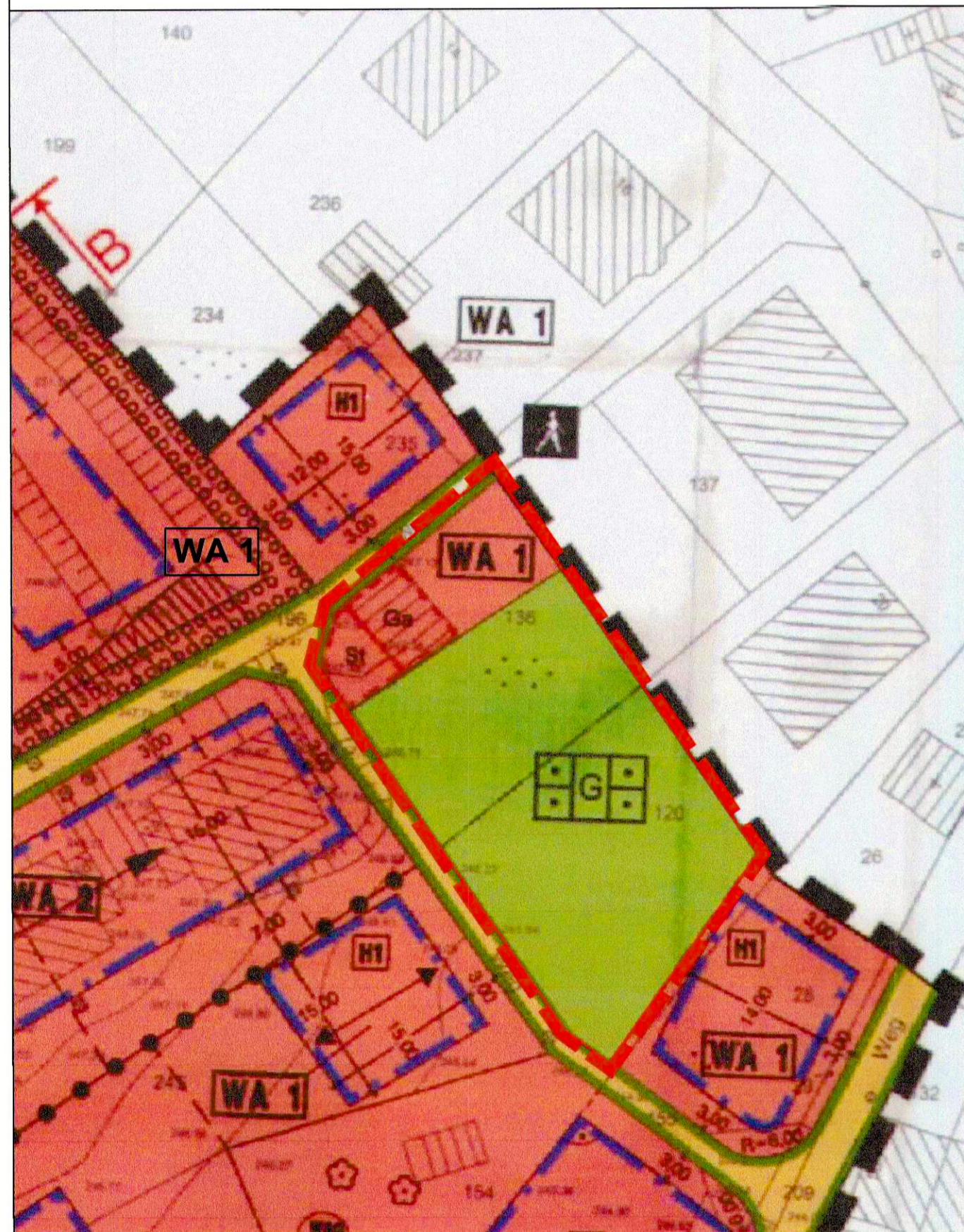


## Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 103 "Overath-Marialinden, Alter Sportplatz", 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

M.: 1:500 i.O.

Derzeit gültige Fassung (Ursprungsplan)

2. Änderung im beschleunigten Verfahren



### Allgemeine Hinweise

- Kampfmittel**  
Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4753710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.
  - Bodenschutz**  
Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BbodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.
  - Denkmalschutz**  
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/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. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
  - Erdbebengefährdung**  
Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Overath, Gemarkung Heiliger: U/R.
  - Fluglärm**  
Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.
  - Recyclingmaterial**  
Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragtschicht unter Gebäuden und Zugewungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen.
- Änderung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage**
- Starkregenvorsorge**  
Im südwestlichen Bereich des Plangebietes kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen.

### Hinweise zum Artenschutz (Vermeidung, Minderung)

- Hinweise ohne bodenrechtlichen Bezug:**
- V 1 Zeitliche Beschränkung der Entfernung von Vegetation**  
Vegetation, einschließlich Bodenvegetation und Gehölze, dürfen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln entfernt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden werden kann.
- V 2 Beleuchtung**  
Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, d.h. nach unten und auf die Flächen, die beleuchtet werden sollen. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.
- Änderung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage**
- Nisthilfe:**  
Es wird empfohlen, an dem neu zu errichtenden Gebäude eine artspezifisch geeignete Nisthilfe anzubringen.

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 13 BauNVO)  
**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)  
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)  
1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
a Abweichende Bauweise  
**E** Nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)  
SD, WD Zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach  
30-45° Zulässige Dachneigung: 30-45°
- Sonstige Planzeichen**  
**Ga** Umgrenzung von Flächen für Garagen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

WA 1		
0,3	1	Nutzungsschablone
a	<b>E</b>	
SD, WD	30 - 45°	

- Katasterdarstellung**  
 Flurstücksgrenze  
**263** Flurstücksnummer  
 Bestandsgebäude  
 Topografie  
**246.1** Höhenangaben, Bestand, in Meter über Normalhöhennull

### Textliche Festsetzungen

- Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- 1. Begründungs- und Gestaltungsmaßnahme B1 „Freiflächen / Grundstücksflächen / Gartenflächen“**  
Die nicht zur GRZ I (GRZ 0,3 ohne Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) gehörigen Flächen sind ohne die Verwendung von Schotter, Rindenmulch und sonstigen Befestigungen als Grünfläche zu gestalten. Davon ausgenommen sind lediglich ein Zugang zum Haus von max. 1,5m Breite, sowie max. 2 überdeckte Stellplätze samt ihren Zufahrten von max. 3m Breite und einem max. 1m breiten Verbindungsweg zum Hauseingang. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit den „traditionellen Gestaltungselementen“ wie z. B. Einzelbaumpflanzungen, Hecken, Solitärsträucher, Staudenrabatten sowie Ansaatflächen mit Gräsern und Kräutern zu begrünen. Dabei sind 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste auszuwählen.  
Sträucher: Stachpalme (Ilex aquifolium), Haselnuß (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Blut-Hartrieel (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea), Wilde Stachelbeere (Ribes uva-crispa)  
Pflanzgröße: Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, H. 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, H. 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern  
Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.
- 2. Begründungsmaßnahme B 2 „Baumpflanzung auf Baugrundstücken“**  
Auf jedem Baugrundstück ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist eine Art aus der folgenden Liste zu wählen:  
Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Wildbirne (Pyrus communis), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata)  
Pflanzgröße: Hochstämmе, 3xv.14 - 1618 cm StU, Pflanzung einzeln  
Pflanzgröße: Annuwuchskontrolle, Pflege im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).  
Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „West-deutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.
- 3. Einsatz erneuerbarer Energien**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen. Pro 10 m<sup>2</sup> Dachfläche sind mind. 2 m<sup>2</sup> Photovoltaikfläche zu errichten.
- Ansonsten gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Bebauungsplan Nr. 103 "Overath-Marialinden, Alter Sportplatz".**

### Anlagen

- Dieser Bebauungsplanänderung ist eine Begründung gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.
- Dieser Bebauungsplanänderung ist eine Artenschutzprüfung (ASP) beigefügt.

### Verfahren

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Bau- und Planungsausschuss hat am 08.03.23 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst. Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 08.03.23, ortsüblich bekannt gemacht.  
Overath, den 08.03.23  
 Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Overath am 08.03.23 als Satzung beschlossen worden.  
Overath, den 08.03.23  
 Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG**  
Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 08.03.23 in Kraft getreten.  
Overath, den 08.03.23  
 Bürgermeister

**HINWEIS ZUR EINSICHTNAHME**  
Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Overath im Planungs- und Bauordnungsamt, Hauptstraße 10, 51491 Overath zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ebenfalls kann dort die "Artenschutzrechtliche Prüfung" und die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- / VDI-Vorschriften, etc.) eingesehen werden.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.03.23, beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 öffentlich auszulegen. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung haben in der Zeit vom 08.03.23, bis 18.03.23, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.03.23, ortsüblich bekannt gemacht.  
Overath, den 08.03.23  
 Bürgermeister

**BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 08.03.23, im Zeitraum vom 08.03.23, bis 08.03.23, eingeholt worden.  
Overath, den 08.03.23  
 Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

### Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

**HKS** | Freudenberger Straße 383  
57072 Siegen  
Gerhard Kunze  
Dipl.-Ing. Städtebau  
STADT - UMWELT

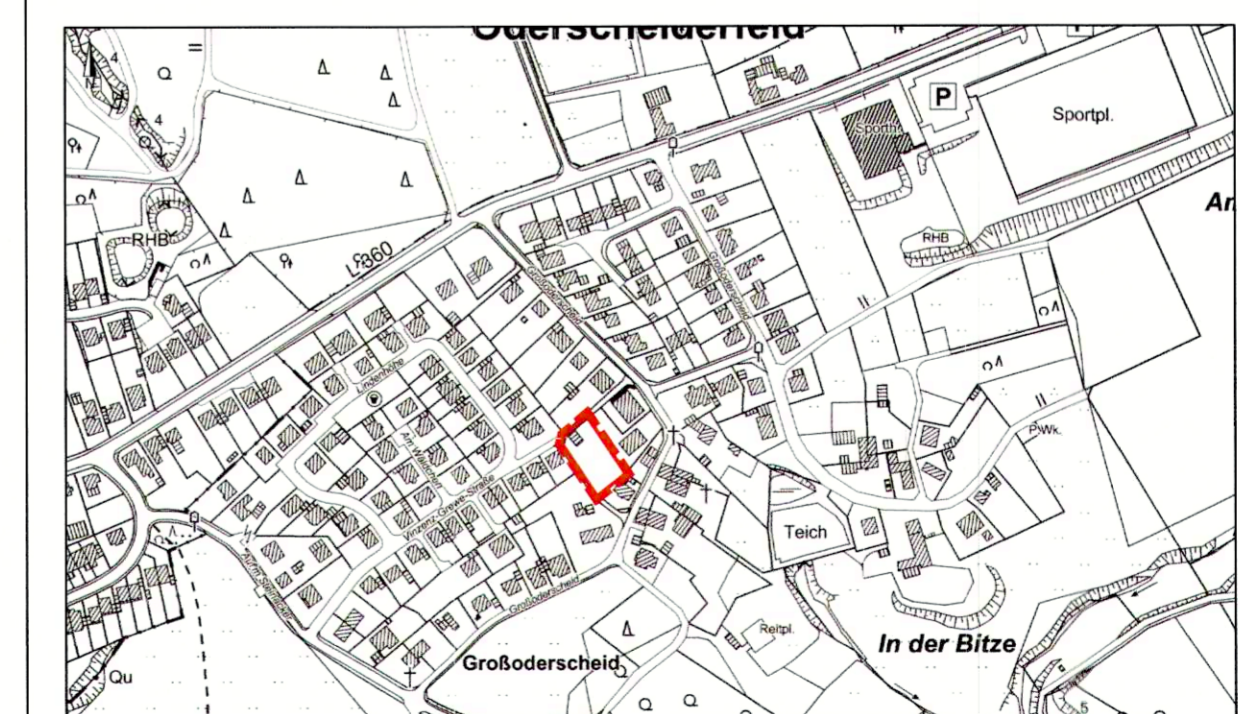
Tel.: 0271-3136-210  
Fax : 0271-3136-211  
Mail: h-k-siegen@t-online.de  
www.hksiegen-städtebauer.de

gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

# STADT OVERATH

## Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 103 "Overath-Marialinden, Alter Sportplatz" 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Stand: 05.07.2022



© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

### Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.

