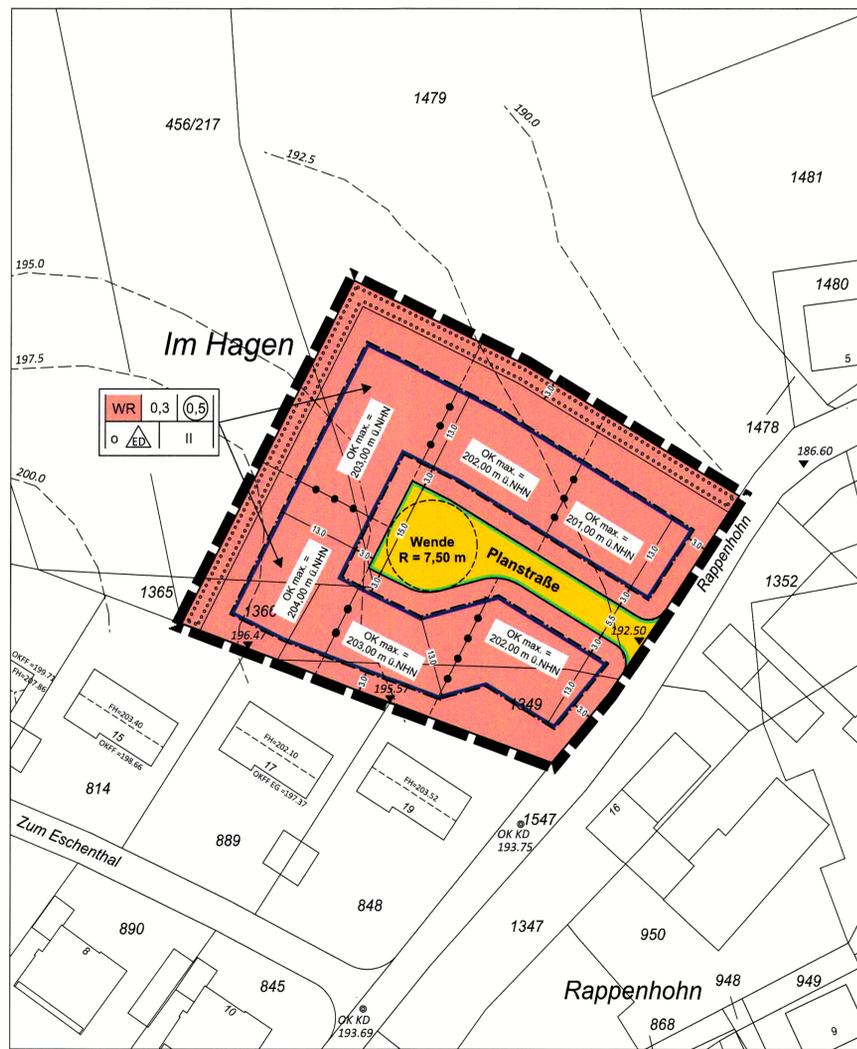
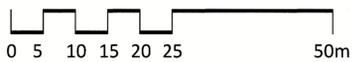


Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 160

"Overath - Rappenhohn, Im Hagen"

als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

M.: 1:500 i.O.



Festsetzungen nach BauGB und BauNVO und Sonstiges

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)
 - 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK max. Höhe baulicher Anlagen (OK=Oberkante) in Meter (m) über Normal-Höhe- Null (ü.NHN) als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o Offene Bauweise
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Begrünungsmaßnahme
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbegrenzung
- | Art der baulichen Nutzung | GRZ | GFZ | Nutzungsschablone |
|---------------------------|-----------------------------------|-----|-------------------|
| Bauweise | Maximale Anzahl der Vollgeschosse | | |
- Kataster- und Höhendarstellung**
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bestandsgebäude
 - Höhenlinie in Meter über Normalhöhennull (nachrichtliche Übernahme Topografische Karte @tim-online.nrw.de)
 - Örtlicher Höhenpunkt in Meter über Normalhöhennull OK KD, Oberkante Kanaldeckel

Hinweise

- Kampfmittel**
Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, 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 Eichthal, 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.
- Fluglärm**
Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum Flughafen Köln/Bonn innerhalb der An- und Abflugsektoren. Im Planbereich ist mit Fluglärmmissionen an Tag und auch in der Nacht zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den entsprechenden Räumen Schallschutz und schallgedämmte 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.
- Erdbebengefährdung**
Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Bestimmungen 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: 0/R**
- Ergänzung nach Offenlage ohne erneute Offenlage**
- Recyclingmaterial**
Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde einzuholen. Ab dem 01.08.2023 sind beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen die Vorschriften der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.
- Bauzeitbeschränkung (Kraufstellung)**
Aufgrund von Sichtungen geschützter Vogelarten, existiert eine Bauzeitbeschränkung in Bezug auf eine Kraufstellung vom 01.03 bis zum 31.07 eines jeden Jahres. Dies wird auch in jede Baugenehmigung als Nebenbestimmung aufgenommen.

Textliche Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1.1 Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO**
Zulässig sind:
- Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
- zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).
Nicht zulässig sind:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
 - 1.1.2 Anzahl der Wohneinheiten**
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.
 - 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Grundstücksgrößen, Garagen und Stellplätze**
Die Grundfläche darf bei Einzelhäusern maximal 160 m² betragen. Bei Doppelhäusern darf die Grundfläche maximal 120 m² je Doppelhaushälfte betragen.
 - 1.1.4 Höhe baulicher Anlagen**
Über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (II) hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normal-Höhen- Null (ü.NHN). Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä.
 - 1.1.5 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)**
Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,00 m zulässig.
 - 1.1.6 Minimale Größe der Wohnbaugrundstücke**
Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 360 m² und die Baugrundstücke für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 240 m² nicht unterschreiten dürfen.
 - 1.1.7 Garagen und Stellplätze**
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Pro Wohnung sind mindestens zwei unabhängig voneinander erreichbare Abstellplätze für Pkw vorzusehen.
 - 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
 - 2.1 Dachaufbau**
Es sind Satteldächer und gegeneinander geneigte Pultdächer mit einem Firstversprung von mindestens 1 m zulässig. Zusätzlich sind Flachdächer zulässig. Diese Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.
Bei Gebäuden mit Satteldach sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte in einer Einzelbreite von maximal 3 m zulässig. Sie dürfen insgesamt die halbe Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit gegeneinander versetzten Pultdächern sind Dachaufbauten grundsätzlich unzulässig. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie eine Einzelbreite von maximal 3 m nicht überschreiten. Sie dürfen insgesamt die halbe Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten. Mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist vom Schnittpunkt der Giebelaußenkanten mit der Dachhaut ein Abstand von min. 1,25 m einzuhalten. Zwischen Hauptfirst und der Oberkante von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
Als Dacheindeckungsmaterial sind bei den geneigten Dächern nur nicht reflektierende Materialien in dunklen Farbtönen zulässig. Rote oder hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Anlagen für Solarnutzung (z.B. Sonnenkollektoren) sind hiervon ausgenommen.
 - 3. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN**
 - 3.1 Begrünungsmaßnahme „Anpflanzung einer Landschaftshecke“**
Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Bereichen ist eine zweireihige Landschaftshecke mit einheimischen, standorttypischen Gehölzen zu pflanzen. Die Durchführung dieser Maßnahme ist spätestens bis zur Fertigstellung der Erschließungsstraße umzusetzen.
Gehölzliste:
Bäume 2. Ordnung: Eberesche, bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris).
Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Rhamnus frangula), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Sal-Weide (Salix caprea), Liguster (Ligustrum vulgare).
Pflanzgröße:
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 10%.
Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern
Pflanzabstand: 1,00 x 1,00 m, Dreiecksverband
Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege
 - 3.2 Freiflächen / Nicht überbaute Grundstücksfläche / Gartenflächen**
Die nicht zur GRZ / 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 überdachte Stellplätze samt ihren Zufahrten von max. 3m Breite und einem max. 1m breiten Verbindungsweg zum Hauseingang. Die nicht überbaute Grundstücksfläche 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. Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberheingraben“ zu verwenden.
Sträucher: Stechpalm (Ilex aquifolium), Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea), Wilde Stachelbeere
Pflanzgröße: Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, H. 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, H. 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern
 - 4. VERMINDERUNGSMAßNAHME BODENVERSIEGELUNG**
Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. breittufige Pflaster, Okopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig. Ausnahmsweise dürfen Böden von Garagen und Carports versiegelt werden.
 - 5. EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind im Baugbiet erneuerbare Energien zu nutzen. Pro 10 m² Dachfläche sind mind. 2 m² Photovoltaikfläche zu errichten.

Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 1 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. 1 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 4. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).

Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein Umweltprotokoll beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist eine "Artenenschutzrechtliche Prüfung" beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist eine "Überprüfung der Versickerungseignung des anstehenden Untergrunds" beigelegt.

Verfahrensvermerke

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Dieser Bebauungsplan hat am 06.02.2023 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 160 nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst. Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 i.V.m. 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 06.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Overath, den 06.02.2023
Bürgermeister
- BEKANNTMACHUNG**
Dieser Bebauungsplan Nr. 160 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 06.02.2023 in Kraft getreten.
- Overath, den 06.02.2023
Bürgermeister
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 11 GO NRW durch den Rat der Stadt Overath am 06.02.2023 als Sitzung beschlossen worden.
- Overath, den 06.02.2023
Bürgermeister
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.02.2023 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 06.02.2023 bis 06.02.2023 gemäß § 1 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Overath, den 06.02.2023
Bürgermeister
- EINSICHTNAHME**
Dieser Bebauungsplan 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 "Artenchutzrechtliche Prüfung", das "Umweltprotokoll", die "Überprüfung der Versickerungseignung des anstehenden Untergrunds" sowie die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-/ VDI-Vorschriften, etc.) eingesehen werden.
- Overath, den 06.02.2023
Bürgermeister
- BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.02.2023 im Zeitraum vom 06.02.2023 bis 06.02.2023 eingeholt worden.
- Overath, den 06.02.2023
Bürgermeister
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.02.2023 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes erneut öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 06.02.2023 bis 06.02.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Overath, den 06.02.2023
Bürgermeister
- ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.02.2023 im Zeitraum vom 06.02.2023 bis 06.02.2023 erneut eingeholt worden.
- Overath, den 06.02.2023
Bürgermeister

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

HKS | Freudenberger Straße 383
57072 Siegen
Tel.: 0271-3136-210
Fax: 0271-3136-211
Mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau
STADT - UMWELT

gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

STADT OVERATH
Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 160
"Overath - Rappenhohn, Im Hagen"
als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

Stand: 07.04.2022

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

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.