



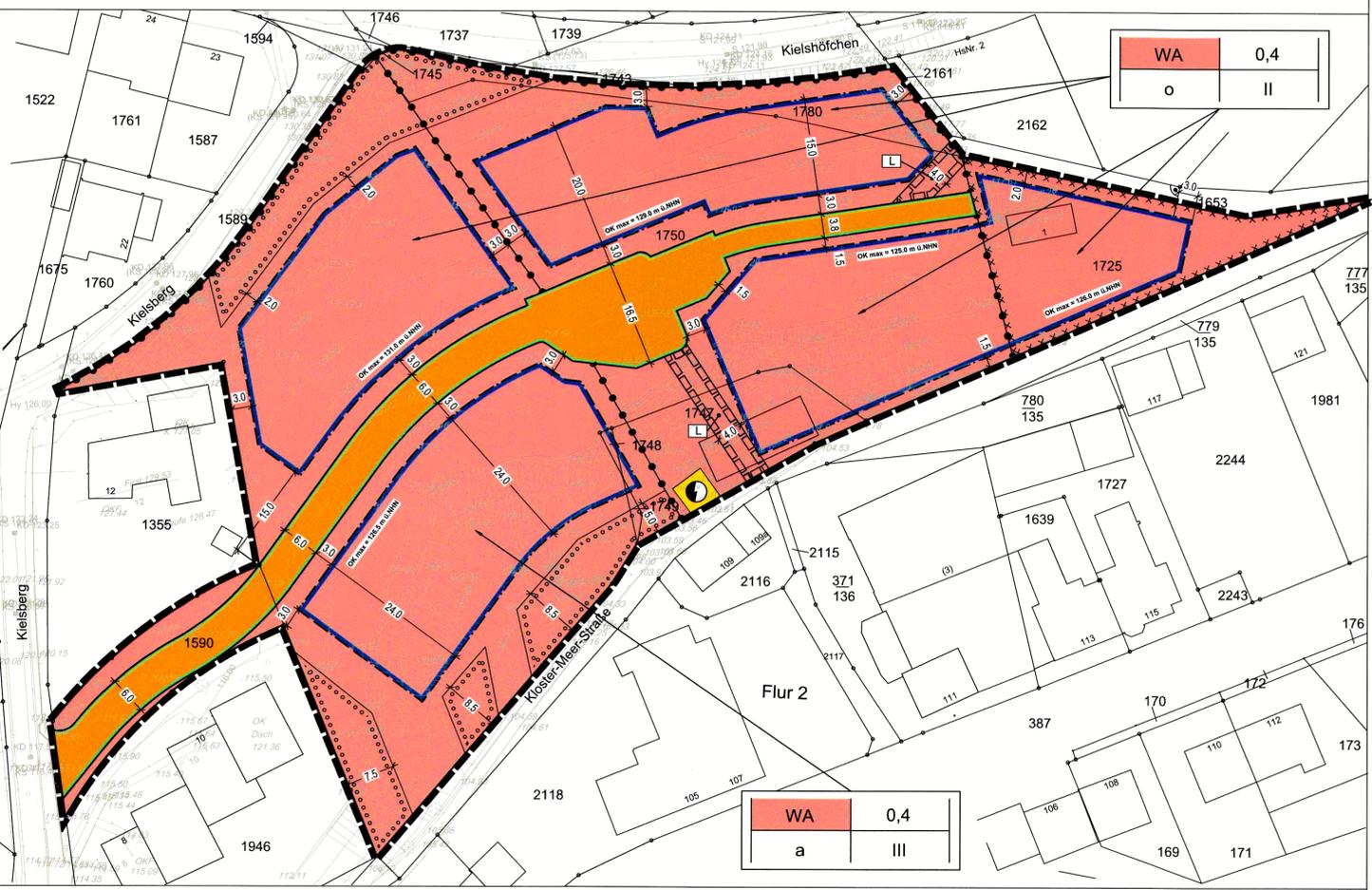
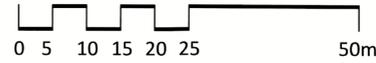
STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 78/2

Overath-Immekeppel, Kielsberg II, 1. Änderung

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

M.: 1:500 i.O.



WA	0,4
a	III

Textliche Festsetzungen

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Erholungsanlagen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Baugrenzenüberschreitungen, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.2.1 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsbereichen) bis zu 1,00 m zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse 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..

1.2.3 Staffelfestsetzung

Staffelfestsetzung ist nur bei Flach- und Pultdächern zulässig. Hierbei ist zusätzlich zum 3. Vollgeschoss ein Staffelfloßgeschoss zulässig.

1.2.4 Garagengeschosse

Garagengeschosse (z.B. Tiefgaragen) sind nicht auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.

1.2.5 Offenen, Abweichende Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO können Gebäude bei der festgesetzten abweichenden Bauweise auch mit einer Länge von bis zu 55 m errichtet werden. Bei der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge auf 50 m begrenzt.

1.3 Pflanzgebot

Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Bereichen sind arten- und strukturreichste, höhenstaffelte Heckentpflanzung aus Landschaftsgehölzen anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen:

Bäume und Sträucher für freiwachsende Laubgehölzhecke:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Feldrose (*Rosa arvensis*), Gewöhnlicher Scherleer (*Viburnum opulus*), Faulbaum (*Fraxinus alnus*), Blut-Hartweige (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Waldhertense (*Hydrangea arborescens*), Feldahorn (*Acer campestre*)

Pflanzgröße: Sträucher: v. Str. >= 5 Triebe, 80-100 h
Bäume: Hst., 2-3 x v., 150-175 h
Pflanzabstand/-verhältnis/verband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern
0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern,
Dreiecksverband, Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25%

Pflege: Anwachskontrolle, Pflegeplan im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 5 Jahren, Unterhaltungspflege

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN I. V. mit § 86 BauO NRW

2.1 Baugesaltung

Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.
Bei Doppelhäusern sind für Fassade und Dach (einschließlich Gauben und Dachschneitten) der Doppelhäuser jeweils einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden.
Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Boden in einer Gesamtmenge von über 800 cm³ bei der Unteren Bodenschichtbehörde vorab anzuzeigen. Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

2.2 Dachausführung

Es sind sattelförmiger und gegeneinander geneigte Pultdächer mit einem Firstversprung von mindestens 1 m zulässig. Zusätzlich sind Flach- und Pultdächer zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze, eingeschossige untergeordnete Anbauten und sonstige Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

Bei Gebäuden mit Satteldach sind Dachaufbauten und Dachschneitten 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. Dachschneitten sind zulässig, wenn sie eine Einzelbreite von maximal 3 m nicht überschreiten. Sie dürfen insgesamt die halbe Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten.

Zwischen Hauptfirst und der Oberkante von Dachaufbauten und Dachschneitten ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen an öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sind nur in Verbindung mit einer der Erschließungsfläche zugewandten Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Dahinterliegende Zäune oder Mauern dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

2.4 Stützmauern

Private Stützmauern sind auf den Grundstücken und an den Nachbargrenzen in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. An den Grenzen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind private Stützmauern zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

2.5 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauart herzustellen.

3. HINWEISE

3.1 Kampfmittel

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 BImSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten.

3.2 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 BImSchV 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 Boden in einer Gesamtmenge von über 800 cm³ bei der Unteren Bodenschichtbehörde vorab anzuzeigen. Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

3.3 Denkmalschutz

Bei Bodenaufgrabungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51493 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.

3.4 Fluglärm

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Fluglärkommen, so dass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

3.5 Bergbau

Das Flurstück 1725 befindet sich über dem auf Bleierz, Zink, Kupfer und Eisener verliehenen Bergwerkfeld „Consolidiertes Bergwerk Apfel“. Nach den vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Es können dennoch Auswirkungen auf die Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden.

3.6 Beschränkung der Fällzeit

Die Fällung von Gehölzen darf nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln durchgeführt werden (15. November bis 28. Februar), so dass der Verlust von möglicherweise belegten Vogelbrut- oder niststätten und von potentiellen Tages- und Sommerquartieren von Fledermäusen, vermieden wird.

4. EMPFEHLUNGEN

4.1 Erneuerbare Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

4.2 Bauzeitbeschränkungen

Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten) zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, sollten Baumfällungen und die Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, im vorliegenden Fall also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (einschl.).

4.3 Flachdachbegrünung

Flachdächer, Garagen, überdachte Stellplätze, eingeschossige untergeordnete Anbauten und sonstige Nebenanlagen sollten begrünt werden.

3. HINWEISE

3.1 Kampfmittel

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 BImSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten.

3.2 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 BImSchV 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 Boden in einer Gesamtmenge von über 800 cm³ bei der Unteren Bodenschichtbehörde vorab anzuzeigen. Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

3.3 Denkmalschutz

Bei Bodenaufgrabungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51493 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.

3.4 Fluglärm

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Fluglärkommen, so dass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

3.5 Bergbau

Das Flurstück 1725 befindet sich über dem auf Bleierz, Zink, Kupfer und Eisener verliehenen Bergwerkfeld „Consolidiertes Bergwerk Apfel“. Nach den vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Es können dennoch Auswirkungen auf die Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden.

3.6 Beschränkung der Fällzeit

Die Fällung von Gehölzen darf nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln durchgeführt werden (15. November bis 28. Februar), so dass der Verlust von möglicherweise belegten Vogelbrut- oder niststätten und von potentiellen Tages- und Sommerquartieren von Fledermäusen, vermieden wird.

4. EMPFEHLUNGEN

4.1 Erneuerbare Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

4.2 Bauzeitbeschränkungen

Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten) zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, sollten Baumfällungen und die Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, im vorliegenden Fall also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (einschl.).

4.3 Flachdachbegrünung

Flachdächer, Garagen, überdachte Stellplätze, eingeschossige untergeordnete Anbauten und sonstige Nebenanlagen sollten begrünt werden.

Planzeichenerklärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max. Höhe baulicher Anlagen (OK=Oberkante) in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (ü.NHN) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise
— Baugrenze

4. Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Öffentliche Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

••••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

— Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

••••• Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L Zweckbestimmung: Leitungsrecht
Begünstigte des Rechtes: Stadt Overath, angrenzende Grundstückseigentümer und sonstige Versorgungsträger

••••• Umgrenzung von Flächen unter denen der Bergbau umgeht bzw. umhergegangen ist (§ 9 Abs. 5 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Grenze unterschiedlicher Geschossigkeit / Höhenfestsetzung

Art der baulichen Nutzung GRZ
Bauweise Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Nutzungsschablone

B. Planzeichen der Planunterlage / Vermassung

— Flurgrenze
— Flurstücksgrenzen
z.B. 1750 Flurstücknummern
— Bestandsböschung
-122,00 Höhengichtlinie
114,60 Bestandshöhe in Meter über Normal-Höhen-Null (ü.NHN)
4,5 Maßlinie
--- Geplante Grundstücksgrenze (Vorschlag), keine Festsetzung

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 07.07.2020 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 78/II 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 07.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 07.07.2020
Stadt Overath
Der Bürgermeister
In Vertretung:
Bürgermeister Bernd Sassenhof
Erster Beigeordneter

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Overath am 07.07.2020 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 07.07.2020
Stadt Overath
Der Bürgermeister
In Vertretung:
Bürgermeister Bernd Sassenhof
Erster Beigeordneter

BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 78/2 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 07.07.2020 in Kraft getreten.

Overath, den 07.07.2020
Stadt Overath
Der Bürgermeister
In Vertretung:
Bürgermeister Bernd Sassenhof
Erster Beigeordneter

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2020 bis 07.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 07.07.2020
Stadt Overath
Der Bürgermeister
In Vertretung:
Bürgermeister Bernd Sassenhof
Erster Beigeordneter

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.07.2020 im Zeitraum vom 07.07.2020 bis 07.07.2020 eingeholt worden.

Overath, den 07.07.2020
Stadt Overath
Der Bürgermeister
In Vertretung:
Bürgermeister Bernd Sassenhof
Erster Beigeordneter

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.
Bergisch-Gladbach, den

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

HKS | Seelbacher Weg 86
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-stadtebaue.de

gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

