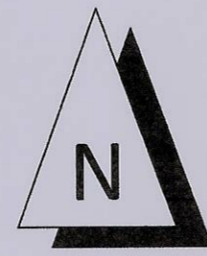
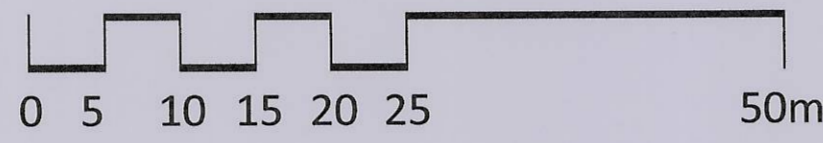


# STADT OVERATH



## Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 140 Overath-Immekeppel, Ortsmitte

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB



M.: 1:500 i.O.



### Festsetzungen nach BauGB und BauNVO und Katasterdarstellungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- OK max. Höhe baulicher Anlagen (OK=Oberkante) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) als Höchstmaß
- III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### 5. Planungen zum Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume, Art: Tilia cordata (Winter-Linde): H., 3 xv., m.Db., 16-18, gebietseigen - Herkunftsgebiet IV

#### 6. Sonstige Planzeichen

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

St/Ga/TG Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Zweckbestimmungen: St = Stellplätze, Ga = Garagen, TG = Tiefgarage

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
			OK max.

#### 7. Katasterdarstellung

- Flurstücksgrenze
- 2118 Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude
- Bestandshöhe in Meter über Normal Null

### Textliche Festsetzungen / Hinweise / Empfehlungen

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Zulässigkeit von Nutzungsarten in den Mischgebieten MI

In den Mischgebieten MI sind gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässige Nutzungen von Gartenbaubetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und nichtkerngebietsübliche Vergnügungstätten -diese bezogen auf Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind- (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) in den Mischgebieten nicht zulässig sind.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Höhe baulicher Anlagen)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) als Höchstmaß. Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä. von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen. Notwendige Technikräume bis zu einem Fünftel der Grundfläche der Dachfläche bei einer maximalen Höhe von 3 m über Oberkante Gebäudehöhe ebenfalls von den v.g. Höhenfestsetzungen ausgenommen. Hierbei müssen die Außenwände der Technikräume von den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäude-seiten einen Mindestabstand von 3,00 m aufweisen.

##### 3. Überschreitung der Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ist bei den festgesetzten Baugrenzen ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,00 m zulässig, wenn dies aus Gründen der Baukörpergestaltung (z.B. Vor- und Rücksprünge der Fassade) resultiert.

##### 4. Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen (ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen), Tiefgaragen, Carports (Stellplatzflächen, die mit Schutzdächern und /-wänden versehen sind, z.B. mit aus Holz bestehenden Raumteilern, Pergolen, Zäunen und dgl.) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den jeweils hierfür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung "Garagen" / "Tiefgaragen" zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den jeweils hierfür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung "Stellplätze" zulässig.

#### HINWEISE

##### 1. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

##### 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 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.

##### 3. 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.

#### EMPFEHLUNGEN

##### 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.

##### Bauzeitenbeschränkungen

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 Oktober bis Februar (einschl.).

### Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -Planzeichenverordnung 1990- (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GVNW S. 666) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 9. April 2013 (GV. NRW. S. 194).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

### Anlagen

- Dieser Bebauungsplanänderung ist eine Begründung beigelegt.
- Dieser Bebauungsplanänderung ist eine "Artenschutzrechtliche Prüfung" beigelegt.

### Verfahrensvermerke

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 25.11.16 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 140 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 der Innenentwicklung von der Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2, a von der Angabe nach § 3 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 27.11.16 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 5.8.2016

Wolfgang Böhmer-Olees  
Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 26.1.16 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 22.2.16 bis 23.2.16 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.2.16 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 5.8.2016

Wolfgang Böhmer-Olees  
Bürgermeister

#### BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 3.2.16 im Zeitraum vom 22.2.16 bis 23.2.16 eingeholt worden.

Overath, den 5.8.2016

Wolfgang Böhmer-Olees  
Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Overath am 27.11.16 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 5.8.2016

Wolfgang Böhmer-Olees  
Bürgermeister

#### BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan Nr. 140 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 5.8.2016 in Kraft getreten.

Overath, den 5.8.2016

Wolfgang Böhmer-Olees  
Bürgermeister

#### EINSICHTNAHME

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in der zuständigen Abteilung der Stadt Overath zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Overath, den 5.8.2016

Wolfgang Böhmer-Olees  
Bürgermeister

#### GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

Overath, den .....

### Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

# HKS

Gerhard Kunze  
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

Seelbacher Weg 86  
57072 Siegen  
Tel. : 0271-3136-210  
Fax : 0271-3136-211  
Mail: h-k-siegen@t-online.de

Kunze

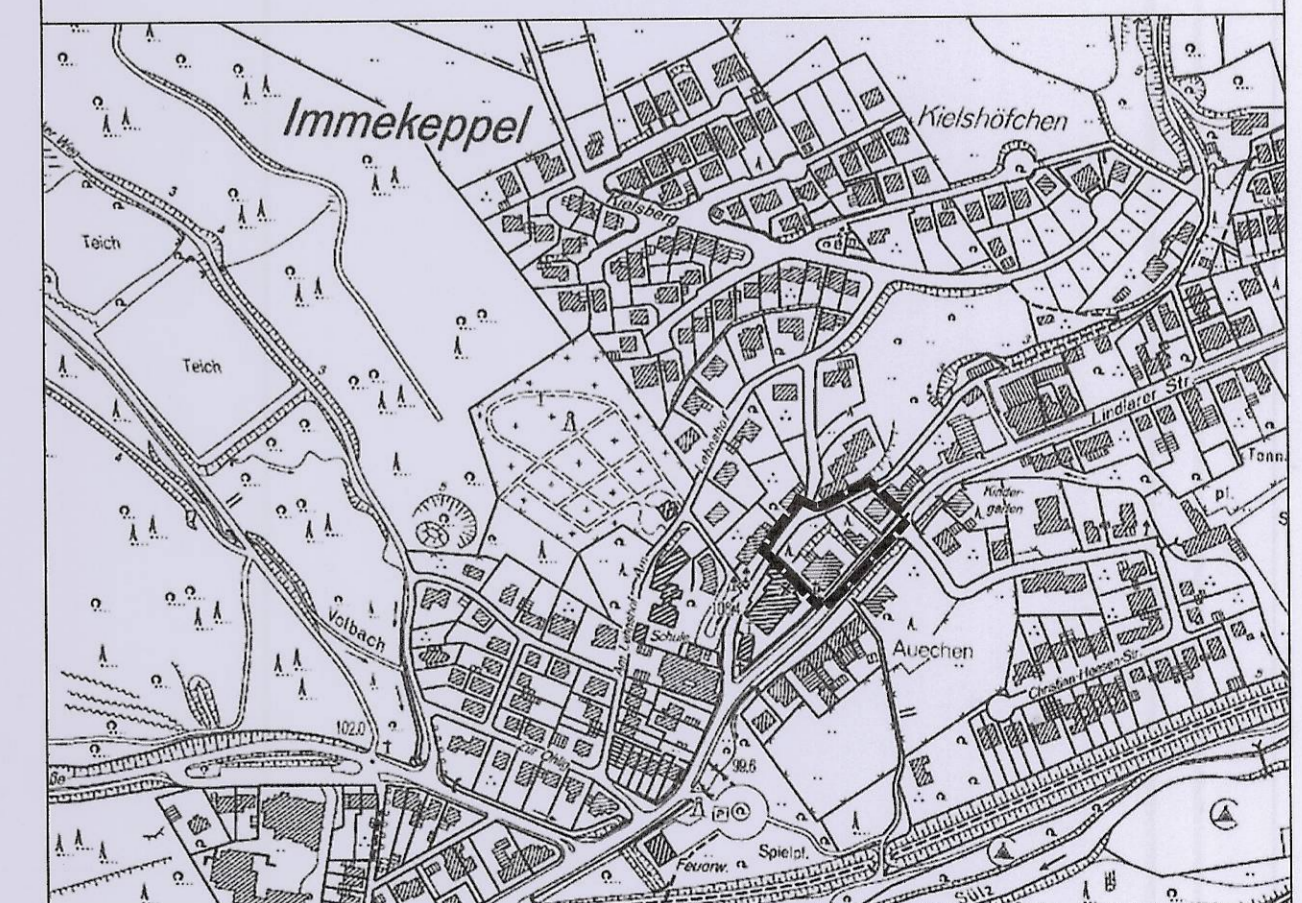
gez. Dipl.-Ing. G. Kunze  
Siegen, den 29.03.2016

# STADT OVERATH

## Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 140 Overath-Immekeppel, Ortsmitte

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Stand: 29.03.2016



© Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2015

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.

