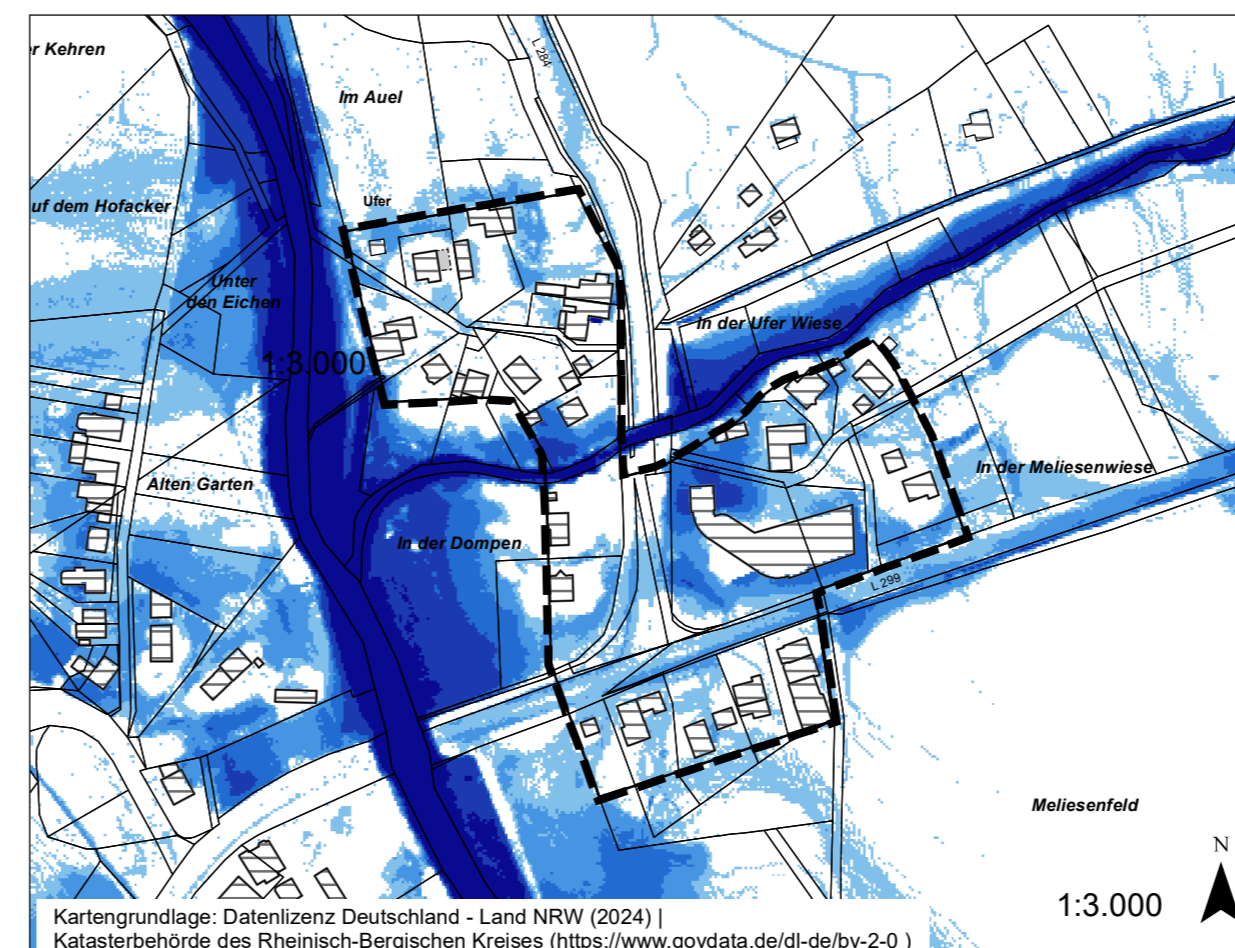


Planzeichenerklärung

- Gewässerrandstreifen
- Geltungsbereich gem. § 9 Abs 7 BauGB
- vermutetes Denkmal
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Beikarte Starkregenkarte



Legende Beikarte Starkregen

- Geltungsbereich
- Starkregen 100jährig (55mm/Std) in m**
- | | | | |
|--|------------|--|------------|
| | 0 - 0,01 | | 0,25 - 0,5 |
| | 0,01 - 0,1 | | 0,5 - 1 |
| | 0,1 - 0,25 | | >1 |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird sowohl für die Einzel- als auch die Doppelhäuser mit zwei Wohnungen festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
In begründeten Ausnahmefällen kann von der Festsetzung befreit werden, wenn die planungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 34 Abs. 1 BauGB geprüft wird.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Für das kreuzende Gewässer (Lennefe) sind im Geltungsbereich ab der Böschungsoberkante des Gewässers, jeweils an beiden Seiten, Gewässerrandstreifen von jeweils 5,0 m Breite auszuweisen. Diese sind von Bebauung freizulassen.

4. Hochwasserschutz nach WHG

Einzelne Teilbereiche liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie in Hochwassergefahrengebieten des Landes NRW. Hierzu zählen der südliche Bereich des Lennefer Bachs sowie der Uferbereich der Sülz. Im Falle eines Hochwassers können einzelne Teile des Plangebietes sowie des festgesetzten Überschwemmungsgebietes überflutet werden.

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind Aufenthaltsräume in Kellergeschossen unzulässig.

Innerhalb der Hochwassergefahrengebiete sind Vorhaben in einer hochwasserangepassten Bauausführung auszuführen.

5. Regenerative Energien

Bei der Errichtung von Neubauten und Dacherneuerungen sind regenerative Energien zu nutzen. Pro 10 m² Dachfläche sind mind. 2 m² Photovoltaikfläche zu errichten.

6. Artenschutz/ Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Fällzeitbeschränkung Gehölze (Vögel, Fledermäuse)
Die Fällung von Gehölzen sollte ausschließlich zwischen Mitte November bis Ende Februar erfolgen, um sicherzustellen, dass keine Vögel, insbesondere die Vogelarten Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Star und Turmfalke, während ihrer Brut- und Fortpflanzungszeit, sowie keine Fledermäuse während ihrer Aktivitätszeit, gestört werden. Um den Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten zu vermeiden.

V 2 Beleuchtung
Bei der Neuinstallation der Beleuchtungen 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.

Hinweise

Vorgehen Abrissarbeiten bzw. Dachsanierung bezüglich Fledermäuse
Für Abrissarbeiten bzw. die Dachsanierung ist eine Umweltbaubegleitung zu empfehlen.

Bei Abriss im Winter:
Das Dach ist vorsichtig von Hand aufzunehmen und auf Fledermäuse ist zu achten. Bei Besatz werden die Bauarbeiten in einem 5-m-Umkreis gestoppt. Die Umweltbaubegleitung und die Untere Naturschutzbehörde sind zu benachrichtigen.

Bei Abriss im Sommer bzw. während der Aktivitätszeit (März bis Mitte November):
Es wird eine 2-malige Ausflugkontrolle mit Bat-Detektoren max. 1 Woche vor Abriss durchgeführt. Die Ausflugkontrolle ist abends bei geeigneter Witterung (kein Regen, kein starker Wind), 1 Stunde vor bis 1 Stunde nach Sonnenuntergang durchzuführen. Bei Besatz sind die Umweltbaubegleitung und die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

Starkregengebiet

Im Hinblick auf Starkregenereignisse wird darauf hingewiesen, dass laut Starkregenkarte (siehe Planzeichnung) im Plangebiet bei Starkregen überflutete Bereiche auftreten können. Bei der Errichtung von baulichen Vorhaben sind entsprechende starkregenschützenden Maßnahmen zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Overath, den Bürgermeister</p>	<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am beschlossen, diese n Entwurf des Bebauungsplanes im Internet zu veröffentlichen. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung wurden in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Overath, den Bürgermeister</p>
<p>BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom im Zeitraum vom bis eingeholt worden. Overath, den Bürgermeister</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Overath am als Satzung beschlossen worden. Overath, den Bürgermeister</p>
<p>BEKANNTMACHUNG Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom in Kraft getreten. Overath, den Bürgermeister</p>	

RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils gültigen Fassung

- (BauGB)** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- (BauNVO)** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- (PlanzV 90)** Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- (GO NRW)** Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. 2022 S. 412),
- (BauO NRW)** Bauordnung für das Land Nordrhein -Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822),
- (WHG)** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

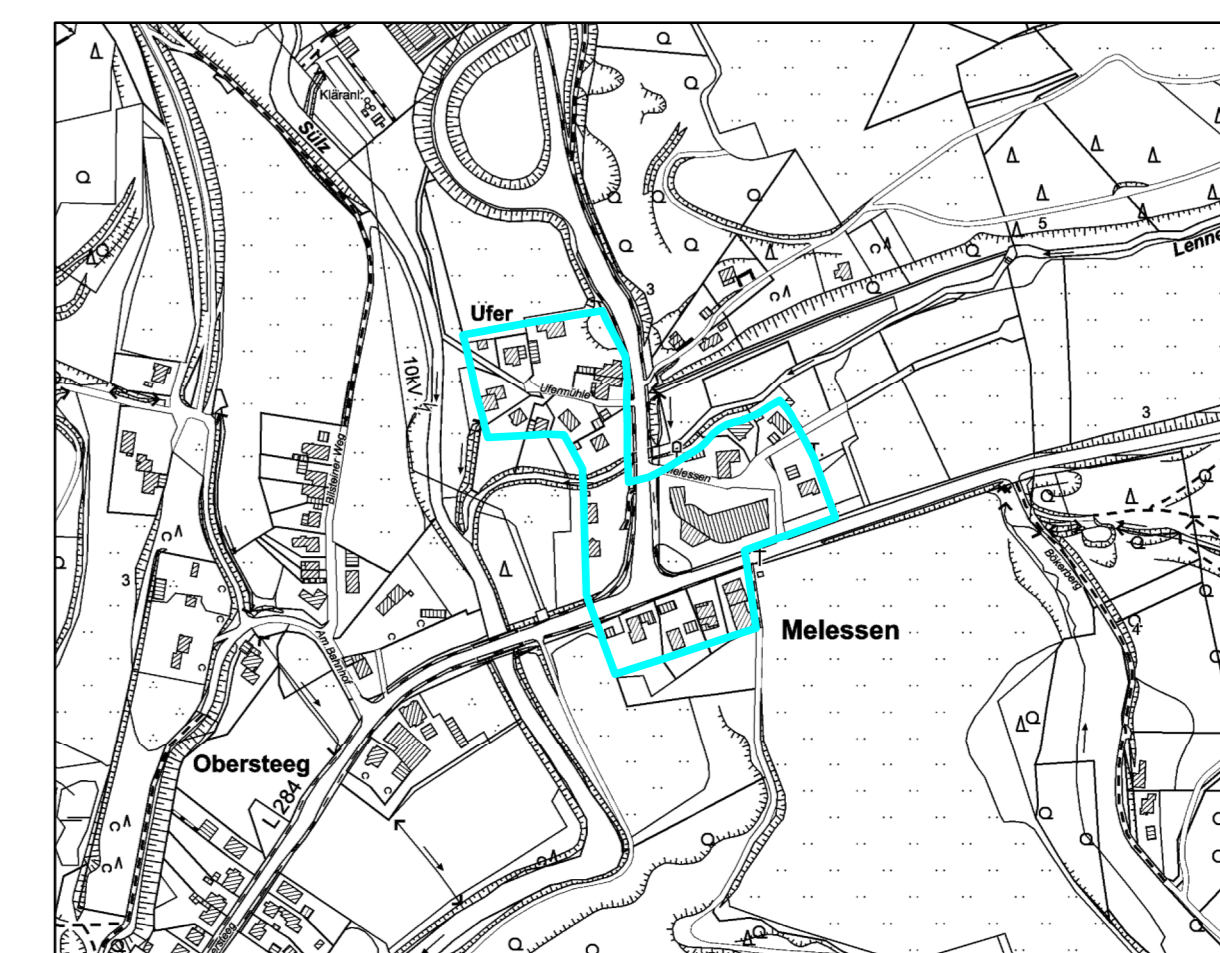
STADT OVERATH



Innenbereichssatzung „Brombach, Melessen / Ufermühle“

Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit einer Einbeziehungsatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Fassung Offenlagebeschluss September 2024



Übersichtsplan Maßstab 1:5.000
Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2024) | Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)