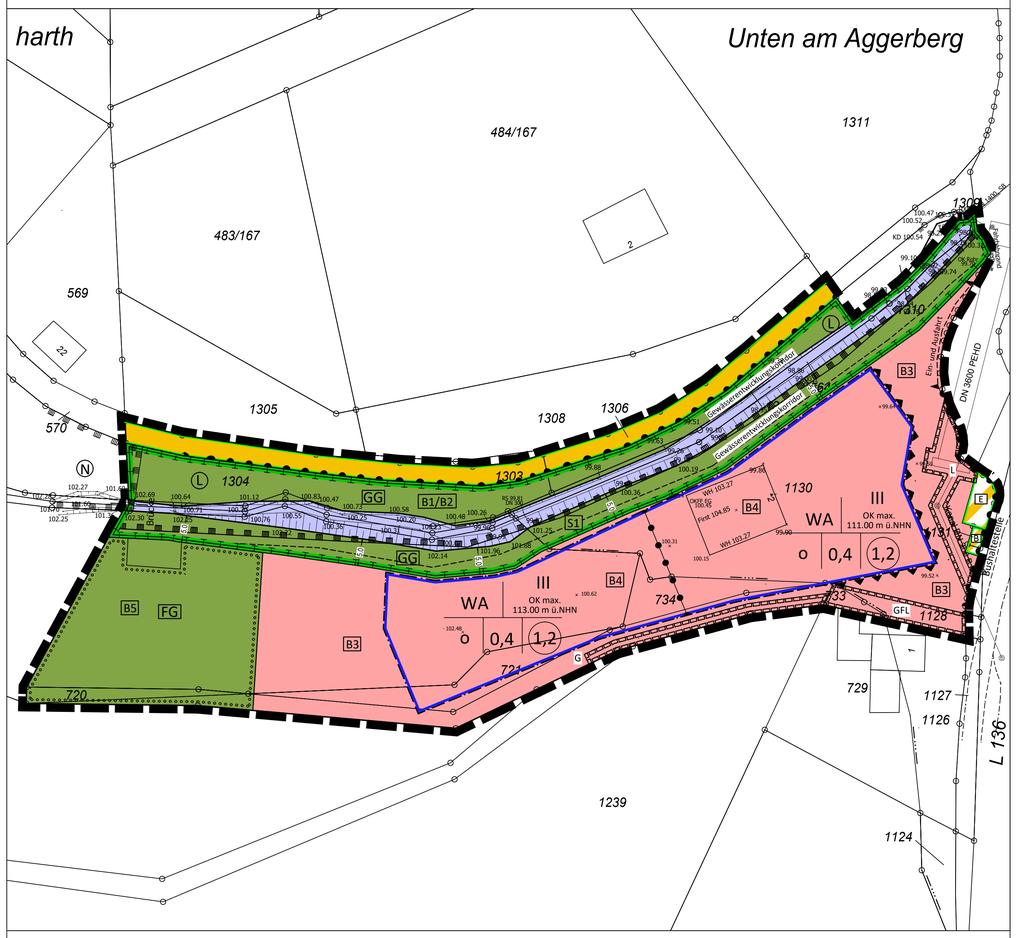
STADT OVERATH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 153 "Vilkerath, Lehmbachtal"
1. Änderung

M.: 1:500 i.O.

0 5 10 15 20 25 50m

N



Hinweise

7. ALLGEMEINE HINWEISE

7.1 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.

7.2 Bodenschutz
Nach den §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung 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 wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

7.3 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.

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

7.5 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 Untergrund klasse zuzuordnen: Stadt Overath, Gemarkung Balken: 0/R
Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile I, I/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zuzuordnen. Dies gilt insbesondere z. B. für Verwaltungsgebäude etc.

7.6 Gewässerentwicklungskorridor
Innerhalb des 5 Meter breiten Gewässerentwicklungskorridors gemäß § 31 LWG (zu § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes) sind bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts (z.B. Zäune, Mauern, Befestigungen, Lagerflächen, Stellplätze) nicht zulässig. Genehmigungsfähig nach § 22 LWG sind Anlagen nur, wenn sie standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Die Prüfung erfolgt auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.

7.7 Recyclingmaterial
Recyclingmaterial: Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen sind die Bestimmungen der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten. Informationen finden Sie unter rbk-direkt.de unter dem Suchwort „Ersatzbaustoff".

7.8 Starkregenvorsorge
Im Zuge des Bauantragverfahrens ist in Bezug auf die Starkregenvorsorge zu untersuchen, in wie weit Geländeanpassungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) auf dem Baugrundstück vorzunehmen sind. Dies gilt für die Flächen der grünordnerischen Maßnahmen B3 und B5 (Abgrabung) und der überbaubaren Grundstücksflächen (Aufschüttung). Die Flächen der Maßnahmen B1 und B2 im Bereich des Bachlaufes unterliegen dem Landschaftsschutz und müssen aus wasserrechtlichen Gründen (Freihaltezone mind. 5 m beidseitig) von Bodenveränderungen freigehalten werden.

8. HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ OHNE BODENRECHTLICHEN BEZUG

8.1 Vermeidungsmaßnahme V 1 - Zeitliche Beschränkung Abrissarbeiten (Fledermäuse)
Der Abriss von Gebäuden ist zwischen Mitte November und Ende Februar außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Gebäude sind vor Abriss auf Fledermäuse zu untersuchen. Werden direkte oder indirekte Nachweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen vorgefunden, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abzustimmen.

8.2 Vermeidungsmaßnahme V 2 - Horstuntersuchung
Fällen die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet in die Brutzeit planungsrelevanter Greifvogelarten, so wird Horst 1 auf Besatz geprüft. Es werden ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzfachlichen Verbotstatbestände ergriffen.

8.3 Vermeidungsmaßnahme V 3 - 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 des Plangebietes nicht signifikant erhöht. Dementsprechend ist nur gerichtetes Licht zu verwenden, 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. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke ist so niedrig wie möglich, also geht 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.

7.4 Vermeidungsmaßnahe V 4 - Vogelfreundliche Gebäudefassaden
Bei der Planung glasreicher Fassaden ist der Vogelschutz zu berücksichtigen, da die Spiegelung und die Durchsicht häufig zu Vogelschlag führen. Große Glasfronten aber auch bereits kleinere Fenster lassen sich z.B. durch reflexionsarmes oder strukturiertes Material entsprechend vogelfreundlich gestalten.
Hinzu kommt die Wirkung von Licht, die Vögel beeinträchtigen kann. Eine zu starke nächtliche Beleuchtung ist zu vermeiden (s. auch V 2).
Für die Planung der Fassade wird deswegen auf die Broschüren „Glasflächen und Vogelschutz – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen" (LBV & NABU 2010) und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schmid et al. 2012, Schweizerische Vogelwarte Sempach) verwiesen.

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

WA — Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

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

(1,2) — Geschossflächenzahlzahl (GFZ) als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahlzahl (GRZ)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max. — Höhe baulicher Anlagen (OK = Oberkante) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchtmaß

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

E — Zweckbestimmung: Elektroladesäulen mit Parkplätzen, halböffentlich

B — Zweckbestimmung: Bushaltestelle, öffentlich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

GG — Zweckbestimmung: Gewässerbegleitgrün

FG — Zweckbestimmung: Freiflächengrün

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

Wasserflächen

7. Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 25 und Abs. 6 BauGB)

B1/B2/S1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
B1/B2/S1: Schutzmaßnahme des Gewässers mit Kennziffer

B3 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
B3 = Begrünungsmaßnahme mit Kennziffer

N — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Schutzgebiet: N = Natusschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)

L — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Schutzgebiet: L = Landschaftschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Maßnahmen zum Lärmschutz

9. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

GFL: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hs.Nr. 1 und Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
L: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Overath
G: Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Maximale Anzahl der Vollgeschosse / Maximale Oberkante baul. Anlagen		Nutzungsschablone
Bauweise	GRZ	GFZ	

6.25 — Maßlinie

Flurstücksgrenze

1130 — Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Rechtsgrundlagen (in der jeweils aktuell gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) mit der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW) vom 06. Juni 2024
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist eine "Artenschutzrechtliche Prüfung" beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" beigefügt.

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BauGB und BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO
Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und soziale Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich, unter Beachtung der zulässigen maximalen Zahl der Vollgeschosse und aus der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Oberkante (OK) in Meter über Normal Null (m ü.NN). Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

1.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Nebenlagen gem. § 14 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO sind zulässig. Hierzu zählen z.B. auch Stellplätze, Spielplätze und nach § 62 Abs. 1 BauO NRW verfahrensfreie Bauvorhaben.

2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLING VON NATUR UND LANDSCHAFT

2.1 Gewässererhaltung
Der in der Planzeichnung mit der Kennziffer S 1 festgesetzte 5 m breite Gewässerentwicklungskorridor ist dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahmen ist ein Schutzzaun (Bauzaun, mobile Stahlrahmenelemente, 2 m Höhe) entlang des Vegetationsbestandes des südlichen Gewässerentwicklungskorridors zu ziehen.

Die bestehenden Schotterflächen des südlichen Ufers sind zurückzubauen. Diese Flächen sind mit einer Regiosaatgutmischung einzusäen, z.B. RegioZert Grundmischung (Ursprungsgebiet 7 – Rheinisches Bergland). Die empfohlene Saatstärke beträgt 3-5 g/m². Die Einsaat hat nach Pflanzung von Bäumen zu erfolgen. Die Fläche ist maximal zweimal jährlich abschnittsweise zu mähen.

3. VERMEIDUNGS-, BEGRÜNUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

3.1 Begrünungsmaßnahme B 1 - Ansaat von Regiosaatgut Gewässerentwicklungskorridor
Die bestehenden Schotterflächen des südlichen Ufers sind zurückzubauen. Diese Flächen sind mit einer Regiosaatgutmischung einzusäen, z.B. RegioZert Grundmischung (Ursprungsgebiet 7 – Rheinisches Bergland). Die empfohlene Saatstärke beträgt 3-5 g/m². Die Einsaat hat nach Pflanzung von Bäumen zu erfolgen. Die Fläche ist maximal zweimal jährlich abschnittsweise zu mähen.

3.2 Begrünungsmaßnahme B 2 - Pflanzung Gehölze im Gewässerentwicklungskorridor
Innerhalb des südlichen Gewässerentwicklungskorridors sind mehrere Gruppen mit Gehölzen zu pflanzen. Es sind mind. 3 Arten aus der folgenden Liste zu pflanzen (2 Gruppen mit Sträuchern und 6 Gruppen mit Bäumen).

Bäume: Schwarzerle (Alnus glutinosa), Birke (Betula pendula), Buche (Fagus sylvatica), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia),

Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Salweide (Salix caprea),

Pflanzgröße: Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, H. 250-300 cm
Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, H. 100 - 150 cm
Es sind autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4 – Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben zu verwenden.

Pflanzabstand: in Gruppen gemäß Karte 2; Pflanzabstand ca. 2 – 3 m, pro Gruppe eine Art verwenden, 2 Gruppen mit Sträuchern und 6 Gruppen mit Bäumen
Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf.

3.3 Maßnahme B 3 - Freiflächen / Nicht überbaute Grundstücksfläche / Gartenflächen
Die nicht zur GRZ I (GRZ 0,4 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 Zugänge, Zufahrten und Stellplätze.
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: Stechpalme (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, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" zu verwenden

3.4 Maßnahme B 4 - Dachbegrünung
Flachdachflächen sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substratauftbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Bei geneigten Dächern sind u.U. Schrägdachplatten zur Stabilisierung des Substrats einzusetzen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

3.5 Maßnahme B 5 - Anlage eines strukturreichen Waldrandes
Im Bereich der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freiflächengestaltung ist ein strukturreicher Waldrand zu entwickeln.
Der Waldmantel setzt sich aus einer waldnahen und einer Übergangszone zusammen. Die „waldnahe" Zone ist mit bodenständigen Laubbäumen II. Ordnung wie Hainbuche, Feld-Ahorn, Vogelkirsche sowie bodenständigen Straucharten wie Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hasel, Hunds-Rose oder Roter Hartriegel zu bepflanzen. Die höher werdenden Arten in Richtung der angrenzenden Waldflächen im Süd und Westen und die niedriger wachsenden Arten sind daran angrenzend zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 Meter. In der „waldfernen" Übergangszone sind auf ca. 50% der Fläche die o.g. Straucharten in Gruppen (5-9 Stück) zu pflanzen.

Bäume: Vogel-Kirsche (Prunus avium, 814 04*), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus, 806 04*), Vogelbeere/Eberesche (Sorbus aucuparia),
*Bei den mit einer Herkunftsnummer versehenen Arten handelt es sich um autochthones Pflanzgut. Alle anderen Arten sollen aus regionaler Herkunft (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) stammen.

Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hasel (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Mengenverhältnisse der äußeren Waldrandzone:
Schlehe, Weißdorn je 30 %
Pfaffenhütchen, Hasel, Hunds-Rose, Roter Hartriegel je 10 %

Mengenverhältnisse der inneren Waldrandzone:
Vogel-Kirsche, Hainbuche je 20 %
Feld-Ahorn, Vogelbeere/Eberesche je 15 %
Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hasel, Hunds-Rose, Roter Hartriegel je 5 %

Pflanzgröße: Bäume: v.Hei., 80-120 cm; Sträucher: v.Str., 80-100 cm

Pflanzabstand: Die äußere Waldrandzone ist zu 50 % zu bepflanzen; Pflanzabstand 1,5 x 1.5 m.
Die innere Waldrandzone ist zu 100 % zu bepflanzen; Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.

Pflege: Die Anpflanzung ist bis zur vollen Funktionstüchtigkeit (ca. 4-5 Jahre) zweimal jährlich frei zu schneiden. Für diese Zeit ist die Fläche zum Schutz vor Verbissschäden einzuzäunen. Pflanzenausfälle, die die spätere Funktionstüchtigkeit in Frage stellen, sind zu ersetzen.

Der Waldrand ist ab dem 10. Standjahr im 8-jährigen Rhythmus abschnittweise auf-den-Stock-zusetzen.

4. EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB i.V.m. §42 a und 48 1 a BauO NRW sind im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen. Hierzu wird auch auf § 4 (Mindestgröße der Photovoltaikanlagen auf Gebäuden) der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen verwiesen.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Lärmschutz an Gebäuden -LS-
Auf den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS) eingetragenen Gebäudeseiten zur "Kölner Straße" hin sind für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018 zu erfüllen.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

6.1 Dächer
Es sind nur Flachdächer zulässig.

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.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am ..... gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom .....ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den .....

.....
Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... im Zeitraum vom ..... bis ..... eingeholt worden.

Overath, den .....

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Veröffentlichung in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....
Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Overath, den .....

.....
Bürgermeister

ERGÄNZENDER HINWEIS ZUR VEROFFENTLICHUNGSFRIST
Ergänzend wird für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Overath, den .....

.....
Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am ..... die Veröffentlichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
Die Veröffentlichung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 153 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht, Artenschutzprüfung und Landschaftspflegerischem Fachbeitrag sowie der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet

in der Zeit vom ..... bis .....

Die Unterlagen sind im Internet auf der Homepage der Stadt Overath unter der Adresse www.....einsehbar.

Overath, den .....

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG
Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung vom ..... in Kraft getreten.

Overath, den .....

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Öffentlichkeit konnte sich während der Veröffentlichungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auch über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Overath, den .....

.....
Bürgermeister

HINWEIS ZUR EINSICHTNAHME
Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 mit Begründung und Umweltbericht 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 können dort der "Landschaftspflegerische Fachbeitrag", die "Artenschutzrechtliche Prüfung" und die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-/ VDI-Vorschriften, etc.) eingesehen werden.

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

HKS
Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

Freudenberger Straße 383
57072 Siegen

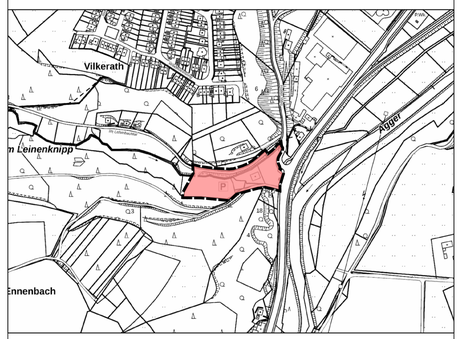
Tel. : 0271-3136-210
Fax : 0271-3136-211
Mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

STADT OVERATH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 153 "Vilkerath, Lehmbachtal" 1. Änderung

Stand: 08.04.2025



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

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.

N

S 627 / N 561 - 95.0 x 69.4 cm