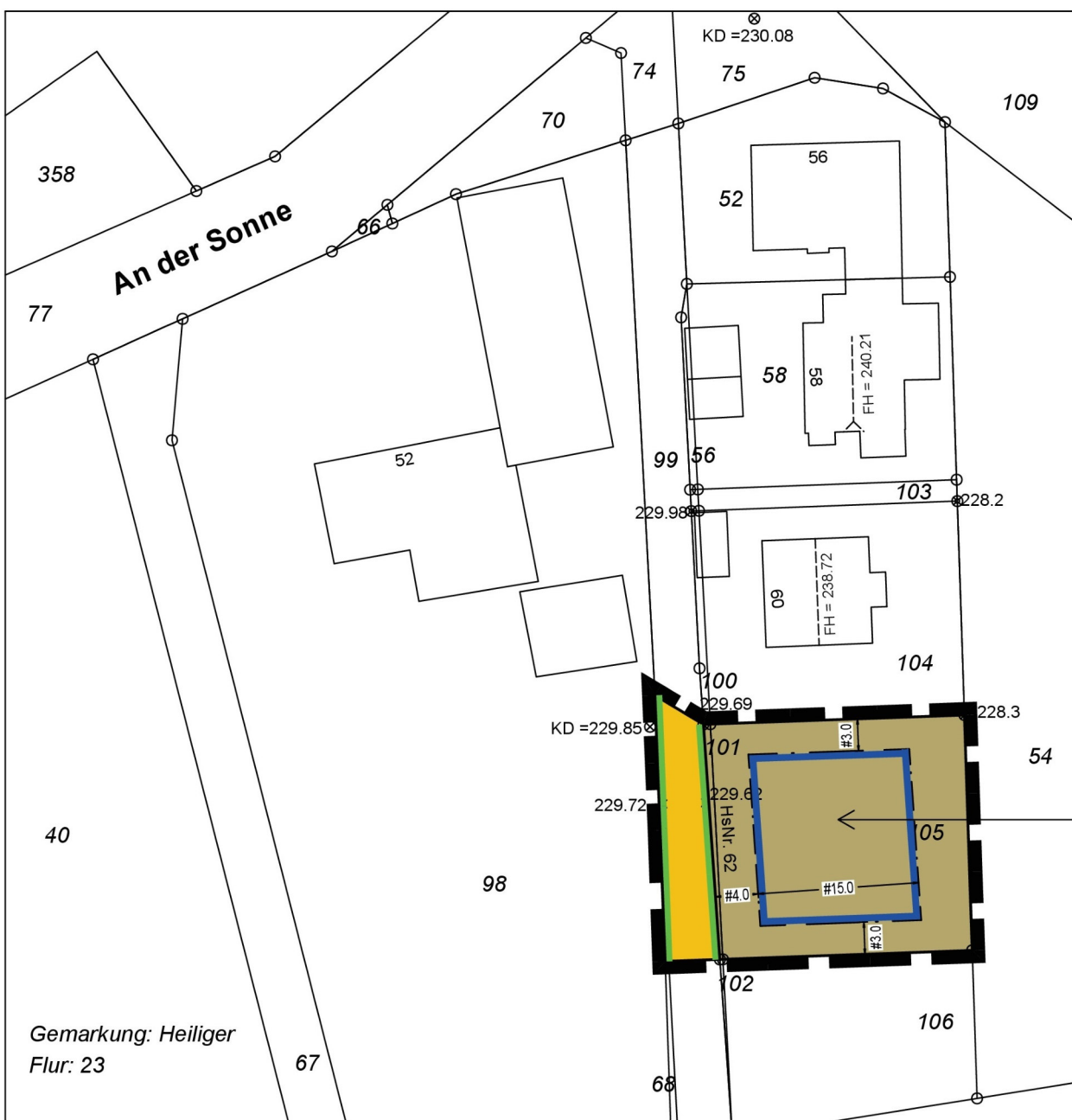
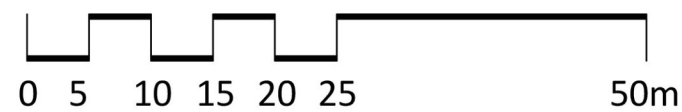




M.: 1:500 i.O.



MDW		II OK max. 240,00 m ü.NHN
o	0,4	0,8
SD, PD 30° - 40°		

Rechtsgrundlagen (in der jeweils aktuell gültigen Fassung) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347). 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 (Planenhebungsverordnung - PlanV) in 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189). 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). 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). Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618). Hinweise 5. ALLGEMEINE HINWEISE 5.1 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. 5.2 Boden Nach den §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, dass die Vorsorgeweite überschreitet, auf Flächen, über die keine Vorlesungen über die Vermeidung von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in Böden von mehr als 500 cm bis bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen (§ 6 Abs. 8 BbodSchV i.d.F. vom 09.07.2021). 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 5.3 Denkmalschutz Beim Auffinden archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune Waldbühl als Untere Denkmalbehörde – auch als LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungssstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DtschG NRW). 5.4 Fluglärm Das Bauvorhaben liegt außerhalb eines Gebietes mit Flugaktivitäten, so dass Fluglärmbelastungen nicht zu erwarten sind. 5.5 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 eingeteilt, 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 für das Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das hier relevante Planungsbiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrund klasse zuzuordnen: Stadt Overath, Gemarkung Balien: 0/R Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelzettel zurückgezogen und durch die Teile 1, I/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieser Regelwerk ist jedoch bislang bautechnisch nicht eingeführt. Anwendungstelle, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Das betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauteile und gentechnische 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 Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zuzuordnen. Dies ist hier insbesondere z. B. für Verwaltungsgebäude etc. 5.6 Recyclingmaterial Bei beachtlicher Verwendung von Recyclingmaterial sind die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Niedersachsbauverordnung zu beachten und einzuhalten. 5.7 Niederschlagswasserbeseitigung Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kieskörper-Rigole) zur Versickerung zu bringen. Hierzu ist ein "Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser" beim Rheinisch-Bergischen Kreis einzuholen. Erneuerbare Energien Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. Anlagen - Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beifügt. - Diesem Bebauungsplan ist eine "Artenenschutzrechtliche Prüfung" beifügt. - Diesem Bebauungsplan ist ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" beifügt. Hinweise 5.8 Starkregenvorsorge / Hochwasser Es ist eine dem Starkregenschutz angepasste Bauweise der Gebäude zu wählen (u.a. keine Unterkellerung, hochgesetzte oder keine Kelleröffnungen, erhöhte Eingänge und sonstige Gebäudeöffnungen). Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen. Folgende Maßnahmen dienen dem Zweck, die lokale Hitzebelastung auch langfristig zu reduzieren und/oder zur einer Kühlung von Gebäuden und der umliegenden Außenflächen und sollten bei der Umsetzung von Baumaßnahmen Berücksichtigung finden: - Außenliegender Sonnenschutz zur Verschattung von Fenstern (z. B. durch Jalousien, Rollläden, Markisen) , - Verschattung von Aufenthaltsbereichen im Freien (z. B. durch Sonnensegel). - Verwendung von hellen Oberflächenmaterialien am Gebäude und versiegelten Freiflächen, - Flächige und dauerhaft zu erhaltende Dachbegrünung, - Fassadenbegrünungen, - Begrünung von unbebauten Flächen, Pflanzung von Bäumen als natürliche Verschattung vor Fenstern und Fassaden. 6. HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ OHNE BODENRECHTLICHEN BEZUG 6.1 Vermeidungsmaßnahme V1 Allgemeine zeitliche Beschränkung zum Baugebiet für europäische Brutvogelarten Der Baugebiet hat allgemein zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen, um bauseitliche Störungen störungsempfindlicher und sonstiger planungsrelevanter Arten zu vermeiden. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch eine faunistische Fachkraft nachgewiesen wird, dass zwischen der Baumaßnahme und potentiellen Nestständen keine Sichtbeziehungen oder anderweitigen Störwirkungen zwischen dem artspezifischen Stördräus bestehen. Die Liste der insbesondere zu beachtenden Vogelarten ist den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 166 „An der Sonne“ der Stadt Overath zu entnehmen. Die Maßnahme dient dem Vermeiden von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG. 6.2 Vermeidungsmaßnahme V2 Allgemeine zeitliche Beschränkung Entfernen von Gehölzen Gehölze dürfen lediglich außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten, also zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar entfernt oder zurückgeschnitten werden, abgesehen werden, wenn durch eine faunistische Fachkraft nachgewiesen wird, dass keine Vögel in den Gehölzen brüten. Die Maßnahme dient dem Vermeiden von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG. 6.3 Vermeidungsmaßnahme V3 Leuchtmittel und Ausleuchtung der Außenanlagen für lichtempfindliche Fledermäuse, Brutvögel und Insekten Die Beleuchtung im Plangebiet 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 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 (Fleidermaus) Lebensräume (Gehölze, Gebüsch) ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit bewegungsmeldern und/ oder tagsesslicht mit bewegungsmeldern 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 > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten dürfen nicht in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60 ° erwärmen. Die Maßnahme dient dem Vermeiden von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG. 6.4 Vermeidungsmaßnahme V4 Vermeidung von Vogelschlag für europäischen Vogelarten Der Neubau liegt randlich der Bebauung im Übergang zum Offenland auf einer Anhöhe. Zurecht liegen keine Grundstücke auf ein signifikantes Kollisionsrisiko mit spiegelfreien oder reflektierenden Fassaden und Fenstern durch die Planung vor. Hinweis auf ein weiteres Verbot im Rahmen des Bauantrags risikoreiche Gebäudebereiche zu identifizieren und entsprechend geeignete Maßnahmen gem. dem Leitfaden „Vogelgrundrische Bauten mit Glas und Licht“ (RÖSSLER, DOPPLER et al., Schweizerische Vogelwarte Sempach 2022) durchzuführen. Weitere Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 166 „An der Sonne“ der Stadt Overath zu entnehmen. Die Maßnahme dient dem Vermeiden von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG. 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BauGB und BauNVO 1.1 Dörfliche Wohngebiete MDW gemäß § 5a BauNVO Zulässig sind gemäß § 5a Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Nr. 3 Kneisiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, Nr. 4 nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, Nr. 5 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Nr. 6 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 7 sonstige Gewerbebetriebe, Nr. 8 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5a Abs. 3 BauNVO Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Nr. 2 Gartenbaubetriebe und Nr. 3 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.a. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen. 1.3 Nebenanlagen Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO sind zulässig. Hierzu zählen z.B. auch Stellplätze, Spielplätze und nach § 62 Abs. 1 BauO NRW verfahrensreife Bauvorhaben. 1.4 Garagen und Stellplätze Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Pro Wohnung sind mindestens zwei unabhängig voneinander erreichbare Abstellplätze für PKW vorzusehen. 2. VERMEIDUNGS-, BEGRÜNNUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN 2.1 Maßnahme 8.1 - Freiflächen / Nicht überbaute Grundstückflächen / Gartenflächen Die nicht zur GRZ (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 Grundstückflächen sind
--