



## STADT OVERATH

---

Bebauungsplan Nr. 3H  
„Brombacherberg-Süd“

6. Änderung  
gem. § 13 BauGB

Satzung

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3H, Brombacherberg-Süd, 1. Änderung nach § 13 BauGB**

---

**Präambel: Abgesehen von den folgenden Punkten gelten weiterhin die vorherigen textlichen und planerischen Festsetzungen aus Ursprungsplan.**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der gem. § 1 festgelegten Grenzen sind Bauvorhaben im Sinne des § 30 BauGB zulässig.

### **§ 3 Textliche Festsetzungen**

#### **1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

##### **1.1 Rückwärtige Abgrenzung der Vorgärten in Bauwichen:**

Die im Ursprungsplan festgesetzte rückwärtige Abgrenzung der Vorgärten in Bauwichen, wonach nur ein *einfacher Draht- oder Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung sowie Springelzäune bis 1,00 m Höhe mit oder ohne Heckenhinterpflanzung* zulässig sind,

entfällt.

##### **1.2 Dachbegrünung**

Bei der Neuerrichtung von Flachdächern, inklusive Garagen- und Carportdächern, ist auf den nicht durch Photovoltaikanlagen belegten Flächen eine Dachbegrünung zu erstellen.

##### **1.3 Grünfestsetzungen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW zu gestalten.

## **2. Einsatz erneuerbarer Energien:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind bei Neuerrichtung von Hauptanlagen Photovoltaikanlagen zu errichten.

### **Hinweise:**

Beleuchtung:

Im Sinne der Verringerung von Lichtemissionen muss sich die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten auf das notwendige Maß begrenzen.

Artenschutz:

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf umgebende Flora und Fauna muss der Artenschutz im Zuge der vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren geprüft werden.

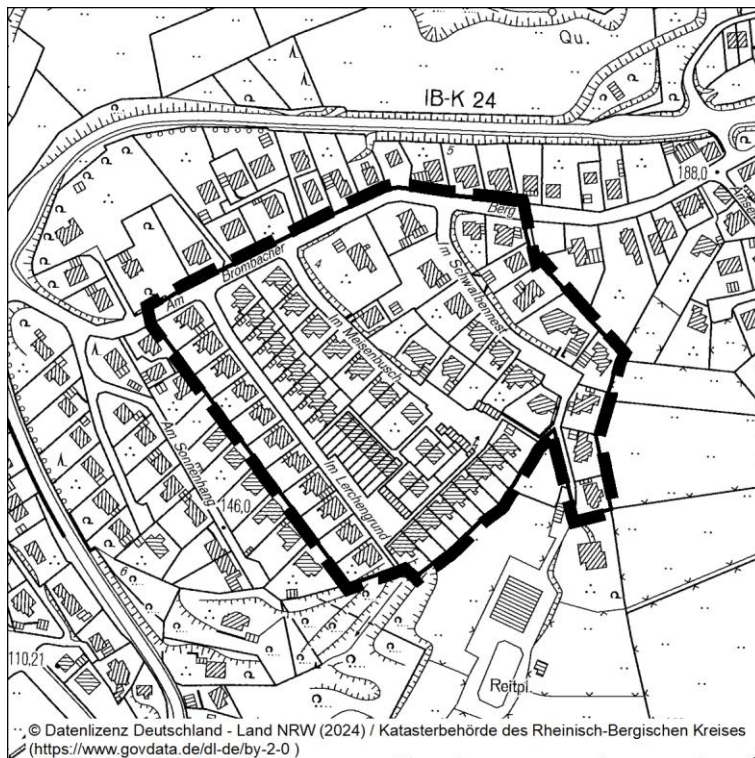
### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Overath, den** \_\_\_\_\_

Anlage: Lageplan mit eingetragenem Geltungsbereich

## Geltungsbereich



Auszug aus der deutschen Grundkarte mit Darstellung des Geltungsbereiches

© Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2024) | Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) Auszug  
Übersichtslageplan 6. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 3H „Brombacherberg-Süd“