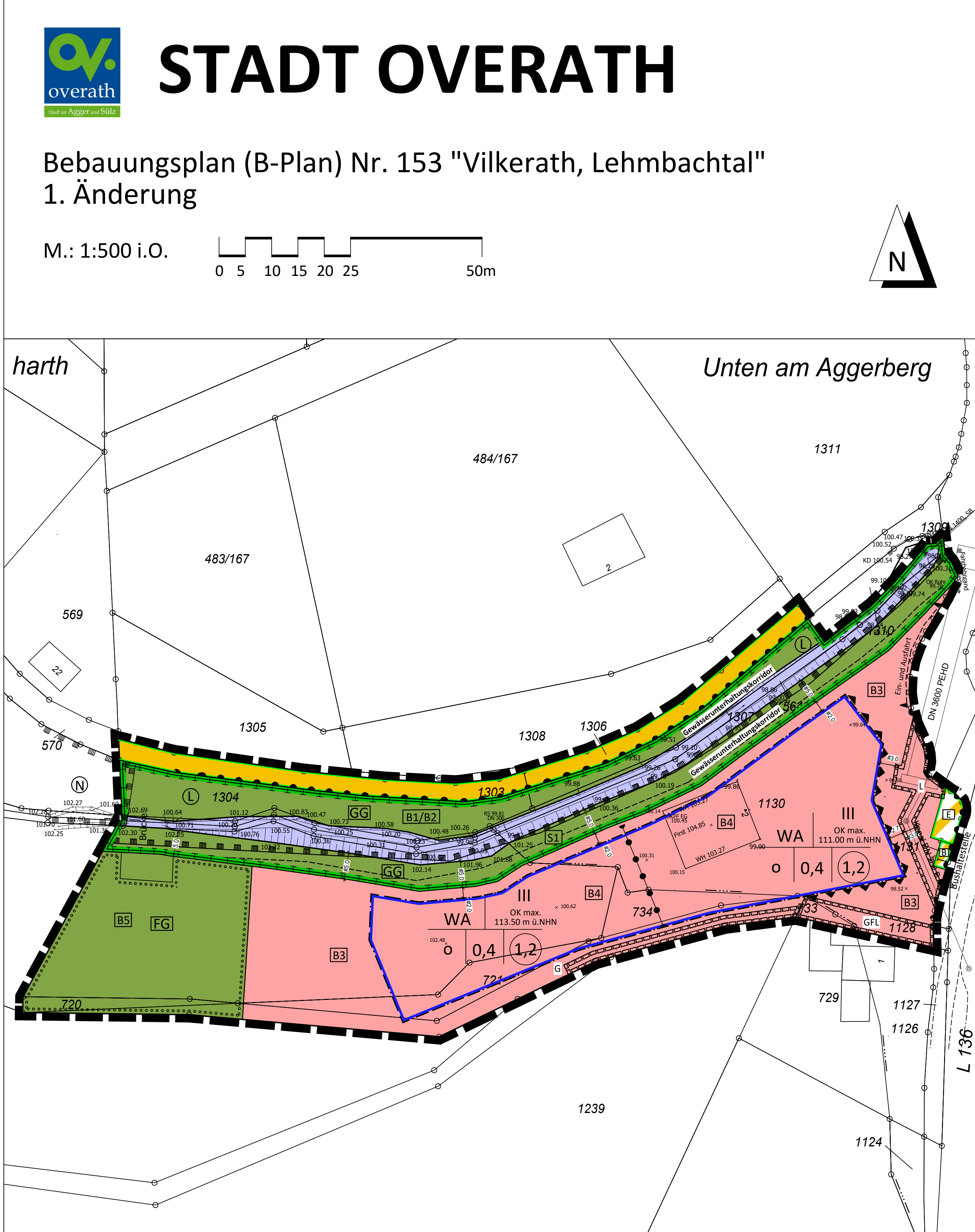




Hinweise	
7. ALLGEMEINE HINWEISE 7.1 Kampfmittel Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelkundendienst, bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen. 7.2 Boden Nach den §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, dass die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in Böden von mehr als 500 cm ist 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 Landschaftsgebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. 7.3 Denkmalschutz Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune Waldbröl als Untere Denkmalbehörde oder das 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 der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW). 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 die Regelsetzung 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, Stützwerke 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 Bedeutungskategorien II und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zuzuordnen. Dies gilt insbesondere z. B. für Verwaltungsgebäude etc. 7.6 Gewässerunterhaltungskorridor Der Gewässerunterhaltungskorridor dient der naturnahen Entwicklung des Gewässers. Eine Pflege ist nur durch bzw. nach Abstimmung mit dem Aggerverein zulässig. An beiden Ufern dürfen gemäß § 97 LWG innerhalb eines Abstands von 3 Metern zur jeweiligen Böschungsoberkante bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts nur errichtet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.	7.7 Recyclingmaterial Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial sind die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraftgetretenen Ersatzbaustoffverordnung zu beachten und einzuhalten. 7.8 Starkregenvorsorge / Hochwasser Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist in Bezug auf die Starkregenvorsorge zu untersuchen, in wie weit Gelände- anpassungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) auf dem Baugrundstück vorzunehmen sind. Dies gilt für die Flächen der gründerorientierten 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. Es ist eine dem Hochwasser- und Starkregenschutz angepasste Bauweise der Gebäude zu wählen (u.a. keine Unterkellerung, hochgesetzte oder keine Kellerlichtschächte, erhöhte Eingänge und sonstige Gebäudeöffnungen). Quer zur Fließrichtung sind bauliche Anlagen soweit wie möglich zu vermeiden. 7.9 Niederschlagswasserbeseitigung Neben dem Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Gewässerdurchlasses ist auch die Gewässer- verträglichkeit der Einleitung nach DWA M/A 102 nachgewiesen.
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 vorgenommen, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abzustimmen. 8.2 Vermeidungsmaßnahme V 2 - Horstuntersuchung Fallen die Vermeidungsarbeiten 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 artenschutzrechtlichen 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 tagszeitlich 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 Pflanzensorten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute. 8.4 Vermeidungsmaßnahme V 4 - Vogelfreundliche Gebäudefassaden Bei der Planung gläserner 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 Flucht beeinträchtigen kann. Eine zu starke nächtliche Beleuchtung ist zu vermeiden (s. auch V 2). Für die Planung der Fassade wird deswegen auf die Broschüren „Gläserne 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.	

WA

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

1,2

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max.

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

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: Elektroladestationen 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 = Naturschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)

L

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiet: L = Landschaftsschutzgebiet (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

Bauweise

GRZ

GFZ

Maßlinie

Flurstücksgrenze

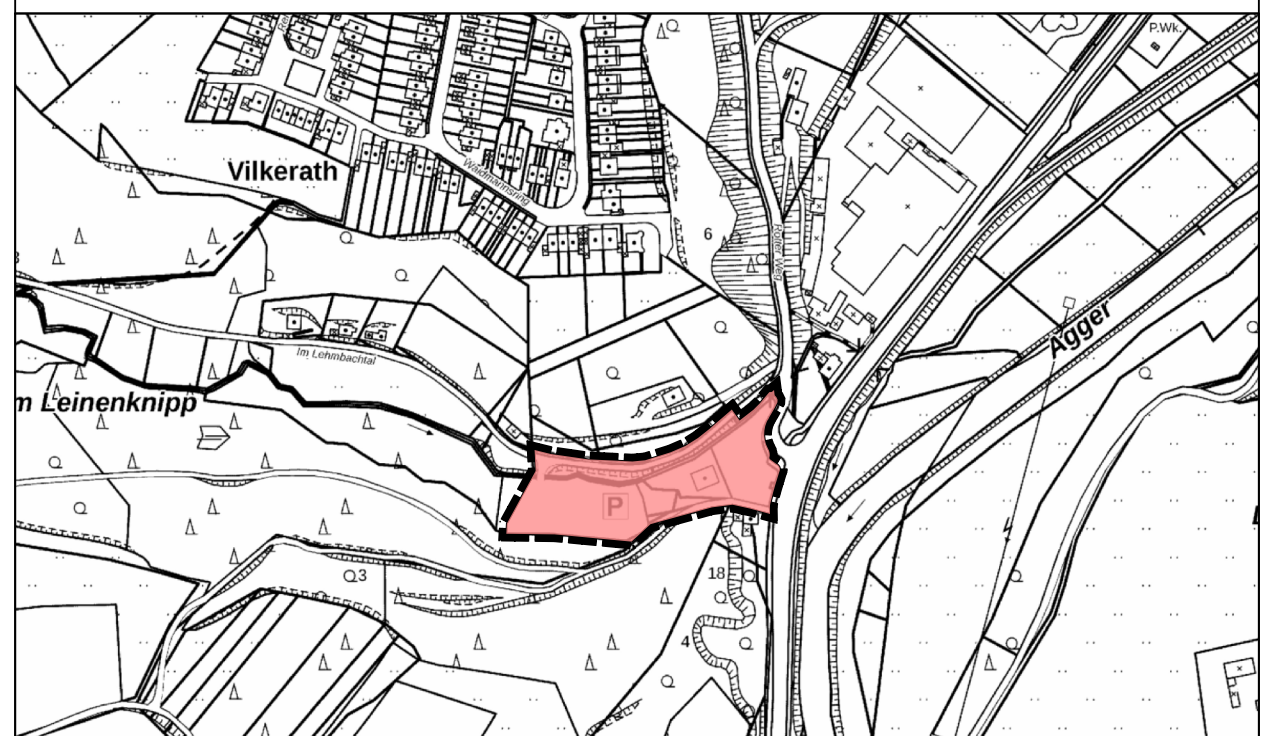
1130

Flurstücksnummer

Gebäudebestand

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 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).	
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 Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).	
Anlagen	
- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt. - Diesem Bebauungsplan ist eine "Artenenschutzrechtliche Prüfung" beigelegt. - Diesem Bebauungsplan ist ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" beigelegt.	

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.N.N.). Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen. Die Errichtung von Kellergeschossen ist wegen der Starkregengefahren untersagt. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF im Erdgeschoss) wird als Mindesthöhe von 50 cm über dem vorhandenen Gelände festgesetzt. 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 verkehrsfreie Landschaften. 2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 2.1 Gewässerhaltung 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 Stahlrahmen-elemente, 2 m Höhe) entlang des Vegetationsbestandes des südlichen Gewässerentwicklungskorridors zu ziehen. Die bestehenden Schotterflächen des südlichen Ufers sind zurückzubauen. Diese Flächen sind mit einer RegioSaatzmischung einzusäen, z.B. RegioZert Grundmischung (Ursprungsgebiet 7 – Rheinisches Bergland). Die empfohlene Saatzstärke 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-, BEGRÜNNUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN 3.1 Begrünungsmaßnahme B 1 - Ansaat von RegioSaatzgut Gewässerunterhaltungskorridor Die bestehenden Schotterflächen des südlichen Ufers sind zurückzubauen. Diese Flächen sind mit einer RegioSaatzmischung einzusäen, z.B. RegioZert Grundmischung (Ursprungsgebiet 7 – Rheinisches Bergland). Die empfohlene Saatzstärke 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 Gewässerunterhaltungskorridor 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 verpflanz, 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 Oberrhein-graben 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 (GRZ 0,4 ohne Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) gehörigen Flächen sind ohne die Verwendung von Schotter, Kies 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 überbauten Grundstücksfläche mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste auszuwählen. Sträucher: Stachelpalm (Ilex aquifolium), Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Blut-Hartrieel (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 Oberrhein-graben“ zu verwenden. 3.4 Maßnahme B 4 - Dachbegrünung Flachdächerflächen sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Bei geeigneten Dächern sind u.U. Schrägdächern zur Stabilisierung des Substrats einzusetzen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Stauden-mischungen zu verwenden. 3.5 Maßnahme B 5 - Anlage eines strukturreichen Waldrandes Im Bereich der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freiflächengestaltung ist ein struktur-reicher Waldrand zu entwickeln. Der Waldmantel setzt sich aus einer walddahen und einer Übergangszone zusammen. Die „walddahne“ Zone ist mit bodenständigen Laubbäumen II. Ordnung wie Hainbuche, Feld-Ahorn, Vogelkirsche sowie boden-ständigen Straucharten wie Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hasel, Hunds-Rose oder Roter Hartrieel zu bepflanzen. Die höher wachsenden 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 „walddahnen“ 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 autochthone Pflanzgut. Alle anderen Arten sollen aus regionaler Herkunft (Westdeutsches Bergland und Oberrhein-graben) stammen. Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hasel (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Roter Hartrieel (Cornus sanguinea) Mengenverhältnisse der äußeren Waldrandzone: Schlehe, Weißdorn je 30 % Pfaffenhütchen, Hasel, Hunds-Rose, Roter Hartrieel je 10 % Mengenverhältnisse der inneren Waldrandzone: Vogel-Kirsche, Hainbuche je 20 % Feld-Ahorn, Vogelbeere/Eberesche je 15 % Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hasel, Hunds-Rose, Roter Hartrieel 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 Verblisschäden einzuzäunen. Pflanzenausfälle, die die spätere Funktionstüchtigkeit in Frage stellen, sind zu ersetzen. Der Waldrand ist ab dem 10. Standjahr im 8-jährigen Rhythmus abschnittsweise auf-den-Stock-zusetzen. 4. EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEEN GEMÄß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB i.V.m. § 42 a und 48 a 1 BauO NRW sind im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen. Hierzu wird auch auf § 4 (1) BauNVO verwiesen, wonach die Errichtung von Anlagen 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 i.S. Auf den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS) eingetragenen Bereich ist der „Kölner StraÙe“ hin und 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 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden. Diesem Bebauungsplan ist eine „Artenenschutzrechtliche Prüfung“ beigelegt. - Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt. - Diesem Bebauungsplan ist eine „Artenenschutzrechtliche Prüfung“ beigelegt. - Diesem Bebauungsplan ist ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ beigelegt.	

Verfahrensvermerke	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB sein Vermerk zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 gefasst. Der Beschluss wurde im Mittelungsblatt 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 VERÖFFENTLICHUNGSRIST Ergänzend wird für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 darauf hingewiesen, dass eine Ver-einigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechts-behelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechts-behelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen aus-geschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffent-lichungsfrist 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 Bebauungs-planes Nr. 153 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht, Artenschutzprüfung und Landschafts-pflegerischem Fachbeitrag sowie der nach Einschät-zung 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 https://www.overath.de/aktuelles/aktuelle-bauleitplanung/ einsehbar. Overath, den Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der § 9-Ant-machung vom in Kraft getreten. Overath, den Bürgermeister
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die Öffentlichkeit konnte sich während der Veröffent-lichungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auch über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesent-lichen 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 Nr. 1 Tag der ortsüblichen Bekannt-machung während der Dienststunden bei der Stadt-verwaltung Overath im Planungs- und Bauordnungs-amt, Hauptstraße 10, 51491 Overath zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ebenfalls können dort der "Landschaftspflegerische Fachbeitrag", die "Artenchutzrechtliche Prüfung" und die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-/VDI-Vor-schriften, etc.) eingesehen werden. Overath, den Bürgermeister
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.kunze@stadebau.de www.hksiegen-stadtebauer.de Kunze gez. Dipl.-Ing. G. Kunze
STADT OVERATH Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 153 "Vilkerath, Lehmachtal" 1. Änderung	
Stand: 08.09.2025	
	
© Geobasisdaten: www.tim-online.nrw.de	
Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.	