



- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4 und 6a BauNVO)
- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet**
(§ 4 BauNVO)
- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1),
 - sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2),
 - Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3),
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie
 - Tankstellen (Nr. 5)
- werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 **Urbanes Gebiet**
(§ 6a BauNVO)
- 1.2.1 Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2.2 Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen
- Vergnügungstätten (Nr. 1) sowie
 - Tankstellen (Nr. 2)
- werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2.3 Im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Olper Straße ist eine Wohnnutzung nicht zulässig. (§ 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff BauNVO)
- 2.1 **Höhe baulicher Anlagen/ Höhenlage**
(§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)
- 2.1.1 Als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen gilt Normalhöhennull (NHN). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.1.2 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen (FH) gilt die Oberkante des Firstes. (§ 18 Abs. 3 BauNVO)
- 2.1.3 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachkante. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.1.4 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK) gilt der obere Dachabschluss. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.1.5 Die festgesetzten Firsthöhen (FH) und Gebäudeoberkanten (OK) dürfen durch die dem Dach untergeordneten technischen Anlagen und Aufbauten (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie), durch Aufzug-, Fahrschächte und Treppenhäuser sowie durch äußere Umwahrungen (wie Brüstungen, Geländer) um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- 2.1.6 Die Oberkante des Fertigfußbodens der untersten Geschossebene (OKF) ist mindestens in der zeichnerisch festgesetzten Höhe in Meter über NHN herzustellen. Unterhalb dieser Höhen dürfen keine Geschosse, Aufenthaltsräume oder Nebenräume angeordnet werden.
- 2.2 **Grundflächenzahl (GRZ)**
(§ 19 BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 zugelassen werden, sofern die nicht durch Gebäude überbaute Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
- Untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie Erker, Balkone, Überdachungen, Vordächer sowie Sonnenschutzvorrichtungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einem Maß von 1,8 m überschreiten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. **Garagen und Tiefgaragen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
- Garagen sind außerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen und überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
5. **Quartiersplatz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Auf dem zeichnerisch festgesetzten Quartiersplatz ist u. a. eine Spielplatzfläche zu errichten.
6. **Grünordnerische Maßnahmen**
- 6.1 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1.1 Oberirdische Stellplätze inkl. Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen.
- 6.1.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen.
- 6.1.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der kanalisierte Bachlauf zu renaturieren. Hierzu sind die vorhandenen technischen Ufer- und Sohlenbefestigungen rückzubauen.
- 6.2 **Flächen und Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.2.1 Mindestens 25 % der Fläche des zeichnerisch festgesetzten Quartiersplatzes sind mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und/ oder Rasen zu begrünen. Dabei sind insgesamt mindestens sechs Bäume gemäß der in der Pflanzliste A (siehe Anlage) aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu pflanzen. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² und eine durchwurzelbare Pflanzgrube von mindestens 12 m² zu sichern. Um die Bäume vor mechanischen Verletzungen zu schützen, ist ein Anfahrtschutz anzubringen.
- 6.2.2 Flachdächer sind extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudmischungen zu verwenden.
7. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die mit der Bezeichnung „GLF“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Allgemeinen Wohngebietes sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

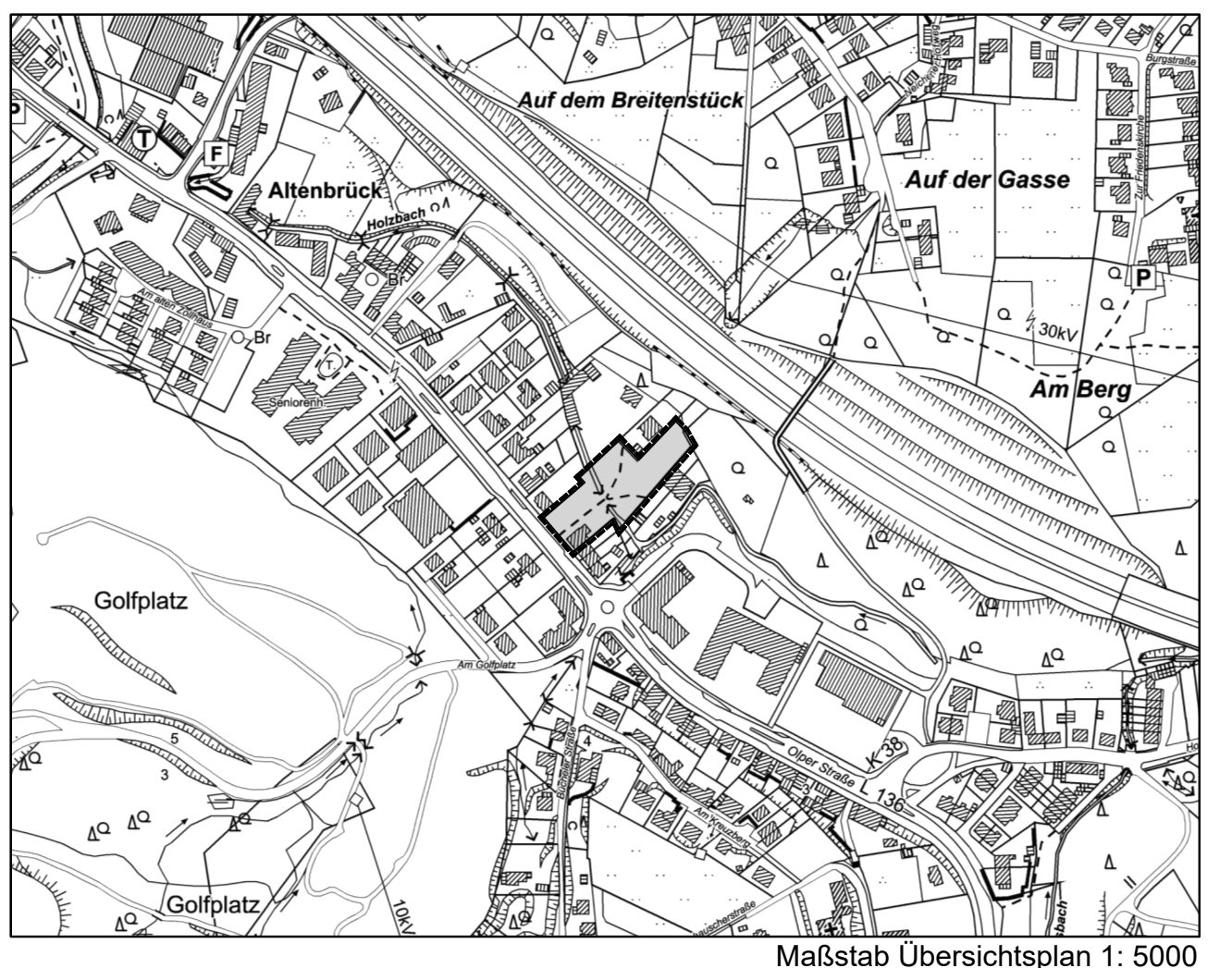
8. **Schallschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 8.1 Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109: (2019-01) (Schallschutz im Hochbau) erforderliche gesamte bewertete Bau-Schall-dämmmaß R_w, ges aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift: R_w, ges = L_a – K Raumart
- Das gesamte bewertete Bau-Schall-dämm-Maß R_w, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.
- Die zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schall-dämm-Maßes R_w, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel L_a [dB] sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichenden Schallschutz gewährleisten.
- 8.2 Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenschnitten liegen, in denen Beurteilungspegel von 45 dB(A) maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.
- B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
1. **Anbaubeschränkungszone an der Bundesautobahn 4**
(§ 9 Abs. 2 FStG)
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längens der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Anlagen der Außenwerbung.
- Werteanlagen in Ausrichtung auf die Verkehrsteilnehmer der Bundesfernstraße BAB in einer Entfernung von 40 bis 100 m vom Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen - auch an der Stätte der Leistung oder bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten - einer gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Auf § 33, 46 StVO wird verwiesen.
- Photovoltaikanlagen:
- Gemäß § 9 Abs. 2c S. 2 FStG ist das Fernstraßen-Bundesamt im Genehmigungsverfahren für eine Photovoltaikanlage zu beteiligen, wenn diese Anlage längs einer Bundesautobahn in Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden soll. Bedarf eine Anlage nach § 9 Abs. 2c S. 1 FStG keiner Genehmigung, hat der Vorhabenträger das Vorhaben vor Baubeginn dem Fernstraßen-Bundesamt anzuzeigen. Insbesondere darf von der Anlage keine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer oder der BAB durch Blendwirkung ausgehen. Dies ist durch ein geeignetes Gutachten oder einen anderen wissenschaftlich fundierten Nachweis zu belegen und in Form von ggf. notwendigen Blendschutzmaßnahmen umzusetzen.
2. **Überschwemmungsgebiet**
(§§ 78 und 78a WHG)
- Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Holzbachs. Die Verbotstatbestände (z.B. Errichtung baulicher Anlagen, Mauer- und Anschließungen) gemäß § 78 und § 78a WHG sind zu beachten.
3. **Gewässerunterhaltungskorridor**
(§ 97 LWG)
- Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten beidseitig 3,0 m breiten Gewässerunterhaltungskorridors gemäß § 97 LWG dürfen bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts (z.B. Carports, Garagenhäuser, Befestigungen, Zäune, Mauern, Anschlüssen) nur errichtet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.
- C. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
1. **Dacheindeckung**
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
- Als Dacheindeckung sind glänzende, spiegelnde, reflektierende oder glasierte Dachziegel nicht zulässig. Dacheindeckungen sind in den Farbspektren von hellgrau bis dunkelgrau zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.
2. **Fassadengestaltung**
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
- Grelle oder reflektierende Oberflächen und Materialien sind nicht zulässig.
3. **Müllstandorte**
(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
- Standplätze für Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht an drei Seiten abzuschirmen.
4. **Einfriedungen**
(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
- Einfriedungen in Form von Zäunen sind nur zulässig, wenn es sich um offene Zäune handelt (d.h. keine Verwendung von Sichtschutzbändern u.ä.) und diese mit Hecken hinterhinterpflanzt werden.
- D. **HINWEISE**
1. **Kindermittelnäher**
- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, E-Mail: abr.overath@lvr.de, 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 Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 18 DSchG NRW).
2. **Kampfmittelfunde**
- Eine Garantie auf das Nicht-Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

- LEGENDE**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
- MU** Urbanes Gebiet
(§ 6a BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)
- z.B. **0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. **1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)
- TH 108,8 Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- z.B. FH 113,4 Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- z.B. OK 110,4 Gebäudeoberkante in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- z.B. OKF 97,5 Oberkante Fertigfußboden als Mindestmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baulinie**
- Baugrenze**
- VERKEHRSFLÄCHE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**
- Zweckbestimmung:** **MV** Mischverkehrsfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- GRÜNDORDNUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- SD** Satteldach **FD** Flachdach
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Tiefgaragen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Sichtdreiecke**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Künftiger Gewässerunterhaltungskorridor**
(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 97 LWG)
- Anbaubeschränkungszone**
(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 FStG)
- Umgrenzung des geplanten Überschwemmungsgebietes**
(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 78 und 78a WHG)

3. **Erdbeben**
- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006 (Hrsg.: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen). Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149, wie ggf. erforderliche bautechnische Maßnahmen, sind zu berücksichtigen.
4. **Artenschutz**
- Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
- Die Entfernung baulicher Anlagen (hier Brücke) ist ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Der Rückbau des Pools ist außerhalb der Überwinterungszeit von Amphibien, also in der Zeit von 1. Oktober bis 15. Februar durchzuführen.
- Ist die Bauzeitenbeschränkung nicht mit dem Bauablauf vereinbar, kann z.B. über eine ökologische Baubegleitung überprüft werden, ob aktuell genutzte Vogelniststätten oder Fledermausverstecke in Baum- oder Gehölzbeständen sowie sonstigen betroffenen Bereich vorkommen. Sollten Brut- oder Aufzuchtaktivitäten von Vögeln angetroffen werden, ist die betroffene Fortpflanzungsstätte solange zu schützen, bis die Jungtiere selbstständig sind bzw. (bei Nestflüchtern) den Bereich unter Obhut der Eltern verlassen können. Fledermausindividuen können Tagesverstecke demgegenüber selbstständig verlassen. Im Fall von massenhaften Fledermaus-Funden mit immotilen Jungtieren (Wochenstube) während der Baumaßnahmen müssen die Bauarbeiten sofort eingestellt werden. Die Untere Landschaftsbehörde ist dann sofort zu verständigen, um das weitere Vorgehen zur Vermeidung von Tötungen abzustimmen.
- Als allgemeine Maßnahmen zum Artenschutz wird im Hinblick auf den Insekten- und damit auch Fledermausschutz die Verwendung entsprechend fachlich anerkannter Lampen und Leuchtmittel empfohlen (keine Strahlung zur Seite / nach oben, insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel (Wellenlänge 590-630 nm, z. B. warmweiße LED-Leuchten, mit geringem Blaulicht- oder UV-Anteil). Die Vorgaben des Leitfadens zur Neugestaltung und Umrisung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz sollten hierbei berücksichtigt werden (s. Link mit URL: <https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/Service/Dokumente/Skripten/Skript543.pdf>).
- Aus allgemeinen Artenschutzaspekten wird empfohlen, Nisthilfen z.B. für Sperlinge und Schwalben sowie Fledermauskästen bei der Planung von Gebäuden unter Hinzuziehung von Fachkundigen von vornehmern mit einzuplanen. Bautechnisch unauffällige, wartungsfreie und saubere Lösungen werden von verschiedenen Herstellern (z.B. Fa. Schwieger) angeboten.
- Aus allgemeinen Artenschutzgründen wird eine ökologische Baubegleitung zur Vermeidung möglicher Tötungen von Amphibien beim Rückbau des Swimmingpools empfohlen, auch wenn die Arten nicht planungsrelevant sind und kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst würde.
5. **Verwendung von Mutterboden**
- Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19815 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
6. **Verwendung von Recyclingmaterial**
- Da im Plangebiet stau- und grundnahe Böden anstehen und Teile als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen sind, ist die Verwendung von Recyclingmaterial nur nach vorhergehender Prüfung und Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises möglich. Ein Mindestabstand von 1,5 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel ist hierfür einzuhalten.
7. **Klima- und Hitzeschutz beim Bau**
- Durch eine außenliegende Verschattung an Bauten kann die Aufheizung und der Energieaufwand für das Kühlen/ Wärmen in einem Gebäude minimiert werden.
- Eine selbstverschattende Bauweise, z.B. durch Balkone oder Dachüberstände und geeignete Lüftungsmöglichkeiten, kann eine Kühlung mittels Klimaanlage überflüssig machen. Helle, nicht speichernde Materialien auch für Hofflächen, Stellplätze, Zuwegungen schützen vor Aufheizung.
8. **DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien**
- Die DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien werden im Planungsamt der Stadt Overath vorgehalten und können während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- E. **ANLAGE**
- Pflanzliste A (Bäume)**
- | | |
|---------------------------------|----------------------------|
| Acer campestre 'Green column' | Schmal Kroniger Feld-Ahorn |
| Acer rubrum | Rot-Ahorn |
| Amelanchier arborea | Schnee-Felsenbirne |
| Carpinus betulus | Heinbuche |
| Celtis australis | Zürgelbaum |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Fraxinus ornus 'Rotterdam' | Blumenesche |
| Liquidambar styraciflua 'Paarl' | Amberbaum |
| Malus hybrid 'Evereste' | Zier-Äpfel |
| Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche |
| Prunus padus 'Schloss Tiefurt' | Traubenkirsche Tiefurt |
| Prunus x schmittii | Zierkirsche |
| Sophora japonica | Schmuckbaum |
| Sorbus intermedia 'Brouwers' | Schmal Kronige Mehlbeere |
| Tilia cordata 'Greenspire' | Winter-Linde |
| Ulmus - Hybride 'New Horizon' | Ulm |
- Mindestpflanzqualität:
Hochstamm, 3x verjüngt, Stammumfang 20-25 cm, mit Ballen

- VERFAHREN**
- 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
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BERTÜHRTEN BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
- Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.
- Overath, den
-
Bürgermeister
- VERÖFFENTLICHUNG**
- Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am beschlossen, diesen 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
- BEHÖRDENBETEILIGUNG**
- Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom im Zeitraum vom bis eingeholt worden.
- Overath, den
-
Bürgermeister
- 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
- BEKANNTMACHUNG**
- Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom in Kraft getreten.
- Overath, den
-
Bürgermeister
- RECHTSGRUNDLAGEN**
- (BauGB)** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- (BauNVO)** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3738), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- (PlanZV 90)** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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).

Stadt Overath



Bebauungsplan Nr. 158 Steinbrück am Holzbach

Entwurf

Maßstab 1 : 500
Stand November 2025

H+B Stadtplanung

Beise und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9
50668 Köln
Tel. 0221 952 686 33, Fax 0221 899 941 32
post@h-b-stadtplanung.de