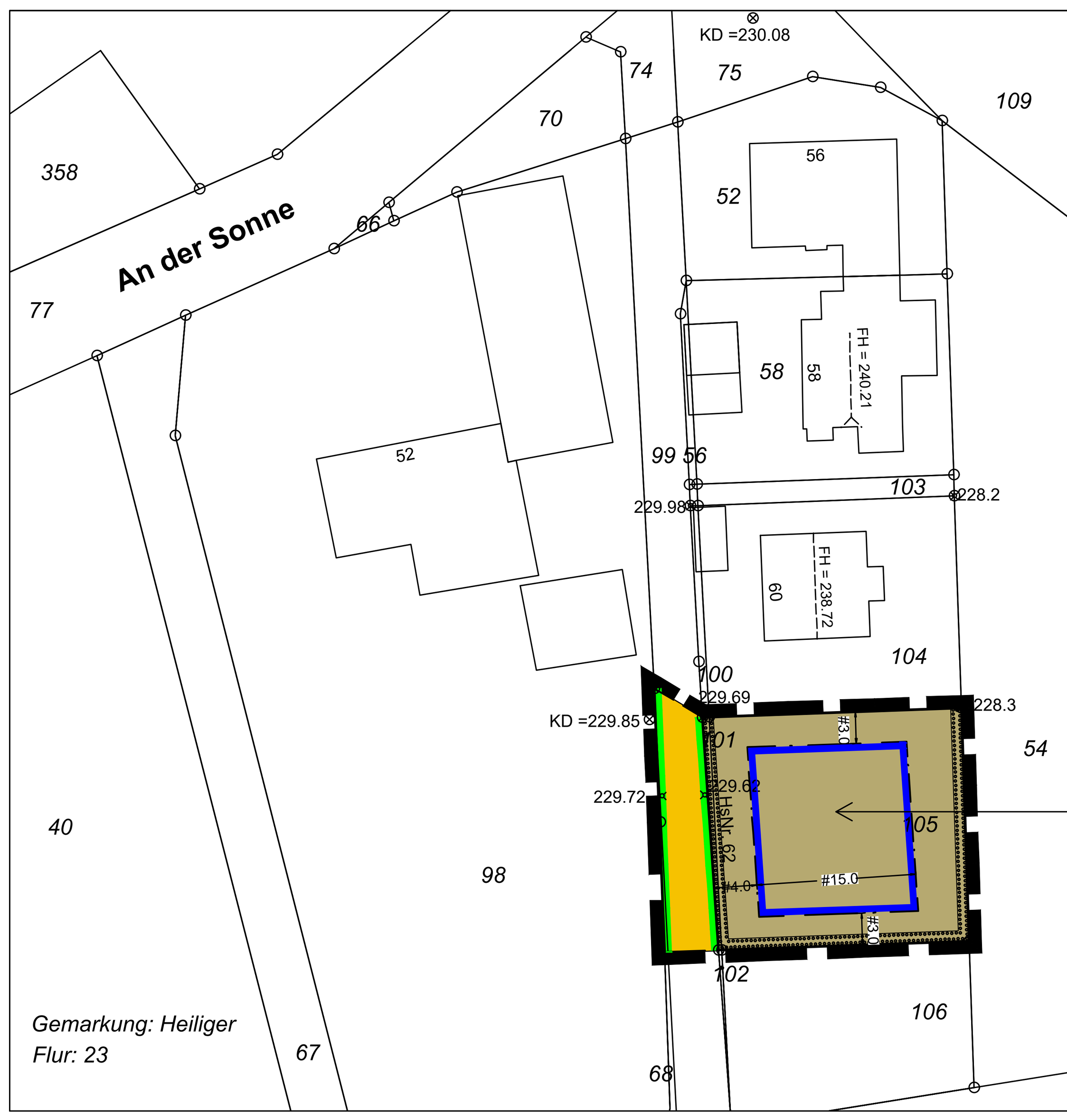
STADT OVERATH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 166 "An der Sonne"

M.: 1:500 i.O.

0 5 10 15 20 25 50m

N



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

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

MDW — Dörfliche Wohngebiete MDW (§ 5a BauNVO)

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

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — 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

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchrn und sonstigen Bepflanzungen (Anpflanzung einer Hecke)

6. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maximale Anzahl der Vollgeschosse / Maximale Oberkante baul. Anlagen
Bauweise / GRZ	GFZ
Dachform, Dachneigung	

#6.25 — Maßlinie

Flurstücksgrenze

105 — Flurstücksnummer

60 — Gebäudebestand

KD =229.85 — Kanaldeckelhöhe (KD)

228.3 — Geländehöhe in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN)

SD — Satteldach

PD — Pultdach

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am .... gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 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 VERÖFFENTLICHUNGSFRIST

Ergänzend wird für den Bebauungsplanes Nr. 166 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 UmweltRechtsbehelfsgesetzes 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 des Bebauungsplanes Nr. 166 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
Die Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 166 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 https://www.overath.de/aktuelles/aktuelle-bauleitplanung/ einsehbar.

Overath, den ....

....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan Nr. 166 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

Dieser Bebauungsplan Nr. 166 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.

Rechtsgrundlagen (in der jeweils aktuell gültigen Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

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), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen(Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, die zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. S. 537) geändert worden ist.

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).

Empfehlungen

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.
Aus Gründen des Wasserschutzes gilt ein Verbot der Anlage von Geothermieanlagen.

Anlagen

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

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 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 cbm 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 Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen

5.3 Denkmalschutz
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Overath 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 Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

5.4 Fluglärm
Das Bauvorhaben liegt außerhalb eines Gebietes mit Flugaufkommen, 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 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 Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Overath, Gemarkung Balken: 0/R
Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile l, l/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 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 III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zuzuordnen. Dies gilt insbesondere z. B. für Verwaltungsgebäude etc.

5.6 Recyclingmaterial
Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet II B Naafbachtalsperre ist die Verwendung von Recyclingmaterial eingeschränkt. Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial sind die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung 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.

5.8 Starkregenvorsorge / Hochwasser
Es sollte eine dem Starkregenschutz angepasste Bauweise der Gebäude Berücksichtigung finden (u.a. z.B keine Unterkellerung, hochgesetzte oder keine Kellerlichtschächte, 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 zu 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 V 1 - Allgemeine zeitliche Beschränkung zum Baubeginn für europäische Brutvogelarten
Der Baubeginn hat allgemein zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen, um bauzeitliche 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 Niststandorten keine Sichtbeziehungen oder anderweitigen Störwirkungen innerhalb des artspezifischen Störradius bestehen. Die des insbesondere zu beachtetenden Vogelarten ist den texlichen 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 V 2 - 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. Von diesen Zeiten kann abgewichen 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 V 3 - 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, als nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume (Gehölze, Gebäude) ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung 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 > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten dürfen nur 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 V 4 - Vermeidung von Vogelschlag für europäische Vogelarten
Der Neubau liegt randlich der Bebauug im Übergang zum Offenland auf einer Anhöhe. Zurzeit liegen keine Hinweise auf ein signifikantes Kollisionsrisiko mit spiegelnden oder reflektierenden Fassaden und Fenstern durch die Planung vor. Grundsätzlich sind im weitenern Verlauf im Rahmen des Bauantrags risikoreiche Gebäudebereiche zu identifizieren und entsprechend geeignete Maßnahme gem. dem Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (RÖSSLER, DOPPLER et.al., Schweizerischen Vogelwarte Sempach 2022) durchzuführen. Weitere Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 166 "An der Sonn" der Stadt Overath zu entnehmen.Die Maßnahme dient dem Vermeiden von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Textliche Festsetzungen

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 Kleinsiedlungen 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 Bebauungsplanes 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.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.

1.4 Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Pro Wohnung sind mindestens zwei unabhängig voneinander erreichbare Abstellplätze für Pkw vorzusehen.

2. VERMEIDUNGS-, BEGRÜNUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

2.1 Maßnahme B 1 - 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 insgesamt 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Sträucher:
Die zu pflanzenden Sträucher sind aus folgender Liste auszuwählen: 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 (Ribes uva-crispa).
Pflanzgröße: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern.

Baumpflanzung:
Es ist ein kleinkroniger Baum 2. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 14/16 zu pflanzen: Feldahorn (Acer campestre), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia).

Grundstückseinfriedung
Entlang der westlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist eine 1m breite Schnitthecke aus standortgerechten Laubgehölzen (Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgaris)), v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100-125 cm, 3 - 5 Pflanzen/m, zu pflanzen. Davon ausgenommen sind Zugänge, Zufahrten und Stellplätze. Die Mindesthöhe beträgt 1,50 m, um eine Wirksamkeit auch für den Artenschutz zu entfalten.

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

3. 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.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
4.1 Dächer
Es sind Satteldächer und gegeneinander geneigte Pultdächer mit einem Firstversprung von mindestens 1 m und mit Dachneigungen 30-40° zulässig. Zusätzlich sind Flachdächer für untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Diese Flachdächer sind zu begrünen.
Bei Gebäuden mit Satteldach sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte in einer Einzelbreite von maximal 3 m zulässig. Sie dürfen insgesamt die halbe Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten.
Bei Gebäuden mit gegeneinander versetzten Pultdächern sind Dachaufbauten grundsätzlich unzulässig. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie eine Einzelbreite von maximal 3 m nicht überschreiten. Sie dürfen insgesamt die halbe Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten.
Mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist vom Schnittpunkt der Giebelaußenkanten mit der Dachhaut in Abstand von min. 1,25 m einzuhalten.
Zwischen Hauptfirst und der Oberkante von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
Als Dacheindeckungsmaterial sind bei den geneigten Dächern nur nicht reflektierende Materialien in dunklen Farbtönen zulässig. Rote oder hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Anlagen für Solarnutzung (z.B. Sonnenkollektoren) sind hiervon ausgenommen.

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

HKS
Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau
STADT - UMWELT

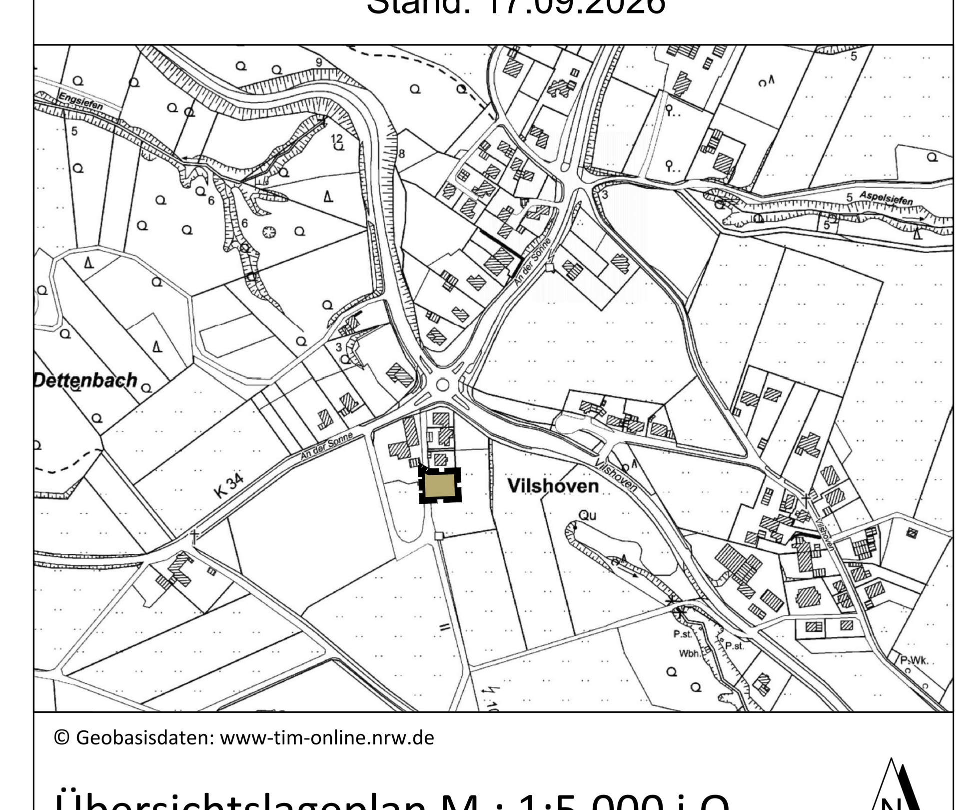
Freudenberger Straße 383
57072 Siegen
Tel.: 0271-3136-210
Fax : 0271-3136-211
Mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

Kunze
gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

STADT OVERATH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 166 "An der Sonne"

Stand: 17.09.2026



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

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.

HKS

S 636 / N 715 - 76.5 x 74.0 cm