STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 166 „An der Sonne“

Teil I „Allgemeiner Teil“

Stand: 17.09.2026

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

Freudenberger straße 383
57072 Siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung 1
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes 1
3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen 3
4. Planungsziele 4
5. Planung 4
5.1 Festsetzungen nach BauGB und BauNVO 5
5.2 Festsetzungen und Hinweise zum Schutz der Natur und Landschaft und zum Artenschutz 8
5.2 Allgemeine Hinweise 10
5.3 Verkehrsflächen 12
5.4 Einsatz erneuerbarer Energien 12
6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege 12
6.1 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren 13
6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASF) 13
6.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) 14
7. Belange des Klimaschutzes 14
8. Erschließung 14
8.1 Straßenverkehrsflächen 14
8.2 Schmutzwasser 15
8.3 Niederschlagswasser 15
8.4 Trinkwasser 15
8.5 Löschwasser 15
9. Gefahrenabwehr in Zusammenhang mit Starkregenereignissen 15
10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 16
11. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes 16
12. Kosten 17
13. Vermerk zur Begründung 17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtslageplan, ohne Maßstab 2
Abbildung 2: Luftbild, ohne Maßstab, ... 3
Abbildung 3: Regionalplan, ohne Maßstab 3
Abbildung 4: FNP, ohne Maßstab 4
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 166 5
Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte 16

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 „An der Sonne“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Ziel der Bauleitplanung ist Einplanung eines neuen Baugrundstückes am Ortsrand von „Overath-Vilshoven“, An der Sonne.

Mit diesem Bebauungsplan werden somit die städtischen Bedürfnisse für die Entwicklung von Bauflächen für den innerörtlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken und die Deckung des Bedarfs berücksichtigt und planungsrechtlich abgesichert.

Die Förderung der sog. städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich ist nachhaltig und aus vielerlei Hinsicht für die Stadt erstrebenswert. So kann beispielsweise der aktuelle und zukünftige Wohnungsbedarf durch die Nutzung und Auslastung von innerörtlichen Potentialflächen gedeckt werden, um dagegen die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen in der freien Natur und Landschaft zu schonen. Denn nur durch eine gezielte bauliche Innenentwicklung lässt sich ein attraktiver, von Jung und Alt bewohnter Ortskern mit der öffentlichen Infrastruktur erhalten und entwickeln.

Das Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen bereits erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 638 m², bei ca. 110 m² Verkehrsfläche und ca. 528 m² Bauflächen.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand an der Straße „An der Sonne“ und bildet den Ortsabschluss.

Durch diesen Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

Darüber hinaus wurde ein Umweltbericht (UB), ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) und ein Fachbeitrag Artenschutz Stufe I (ASP) durch das Planungsbüro **TARI-KIRSCH • PLANUNGSDIENSTE, DORTMUND** erarbeitet.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an südlichen Ortsrand an der Straße An der Sonne“ im Kreuzungsbereich der Landesstraße L 312, der Kreisstraße K34 „An der Sonne“ und der Ortsstraße „Pilgerstraße“.

Das Gebiet ist durch die vorhandene straßenbegleitende Wohnbebauung geprägt.

Das Gebiet ist Westen, Osten und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Norden grenzt Wohnbebauung an.

Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei ca. 230 m über Normalhöhennull und ist als annähernd eben zu bezeichnen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Heiliger, Flur 23, die Flurstücke 99 tlw. (Erschließungsstraße „An der Sonne“), 101 und 105.

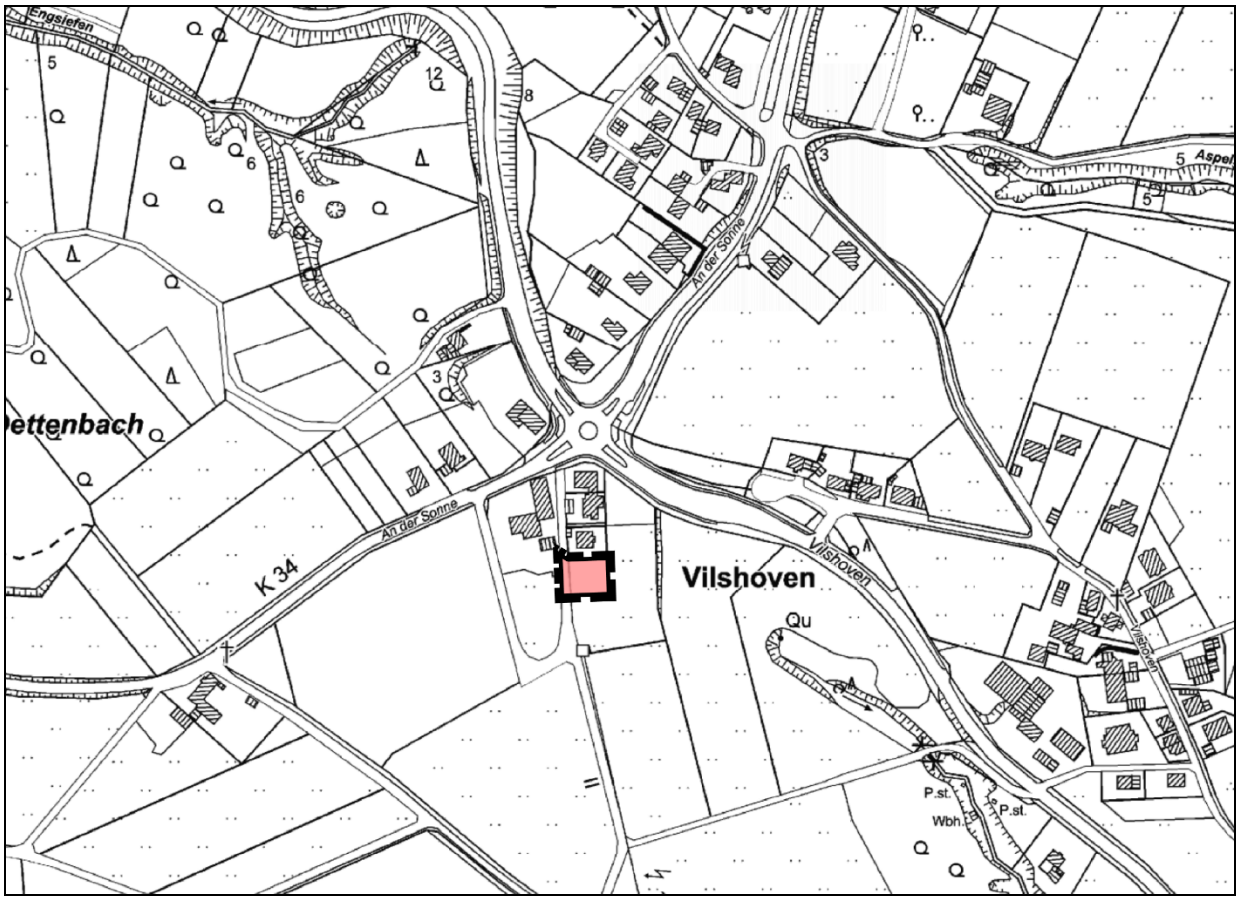


Abbildung 1: Übersichtslageplan, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

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



Abbildung 2: Luftbild, ohne Maßstab,
© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Für das Untersuchungsgebiet sind folgende Planungs- und Zielvorgaben definiert:

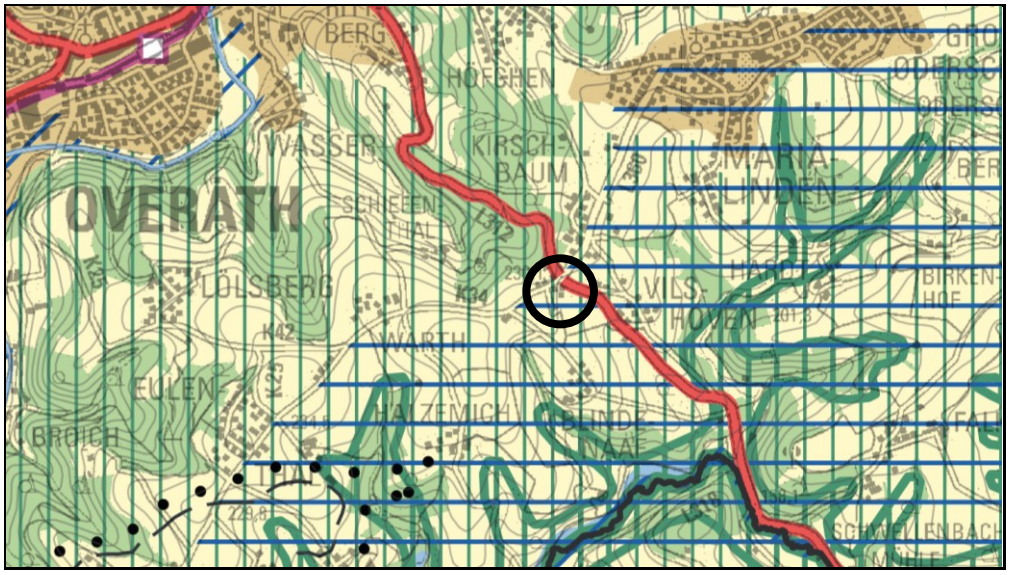


Abbildung 3: Regionalplan, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

Im Regionalplan Köln, Stand 2025 ist für das Plangebiet "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" mit Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

Landschaftsplan
Für das Plangebiet ist im Landschaftsplanes „Südkreis“ (Rheinisch-Bergischer Kreis) kein Landschaftsschutzgebiet eingetragen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Plangebiet „Gemischte Baufläche“ -M- dar. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung „Dörfliches Wohngebiet“ wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

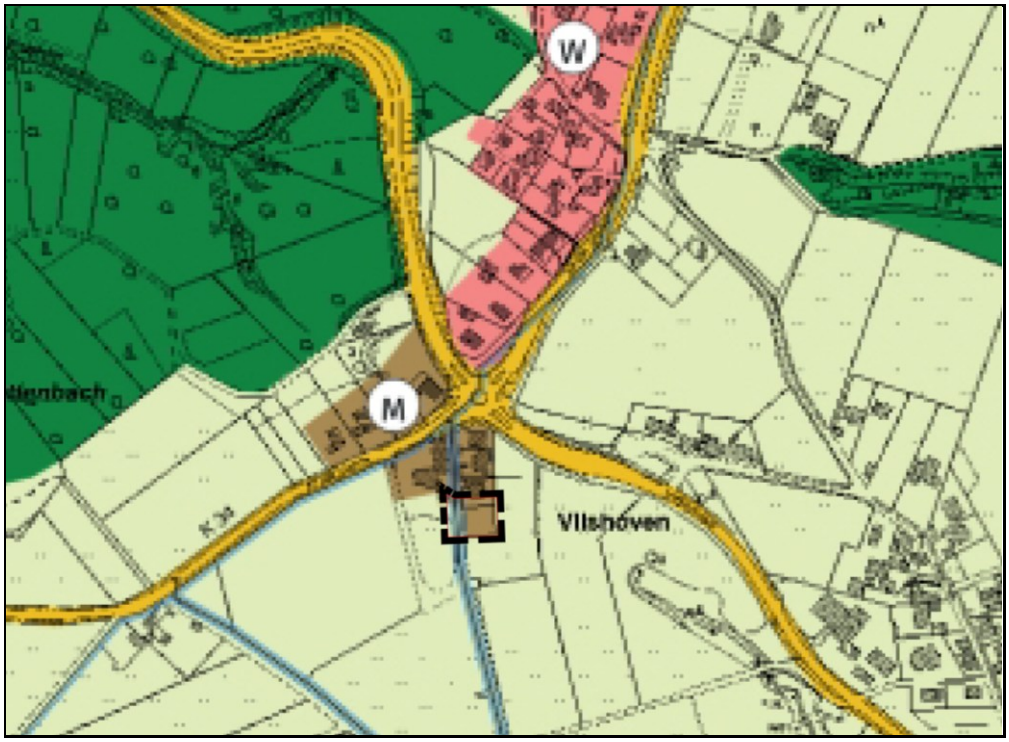


Abbildung 4: FNP, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: *Stadt Overath*

4. Planungsziele

Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes. Durch die neuen Festsetzungen wird die neue städtebauliche Ordnung hergestellt. Das Plangebiet ist durch die vorhandene Ortsstraße “An der Sonne“ bereits erschlossen.

5. Planung

Mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung in Bezug auf die umgebende Bebauung, des Schutzgutes Mensch ist durch die Errichtung der Anlagen einer neuen Bebauung nicht zu rechnen.

Auf dem Grundstück soll ein maximal zweigeschossiges Einzelgebäude errichtet werden.

Das Gebäude soll in offener Bauweise (Länge kleiner 50 m) und in einer Bautiefe von max. 15 m errichtet werden.

Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die Straße „An der Sonne“ aus.

Das näher Umfeld des Plangebiets ist dörflich geprägt. Hier befinden sich eine Gaststätte, Wohnbebauung im Geschossbauweise, Wohnbebauung in freistehenden Gebäuden, landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und eine Firma für den Garten- und Landschaftsbau. Im Kreuzungsbereich befindet sich auch eine Bushaltestelle.

Die geplante Bebauung fügt sich somit in ein Gebiet nach § 5a BauGB („Dörfliches Wohngebiet“) mit ihrer geplanten Nutzung in dieses Gebiet als Ergänzung der Wohnnutzung ein.

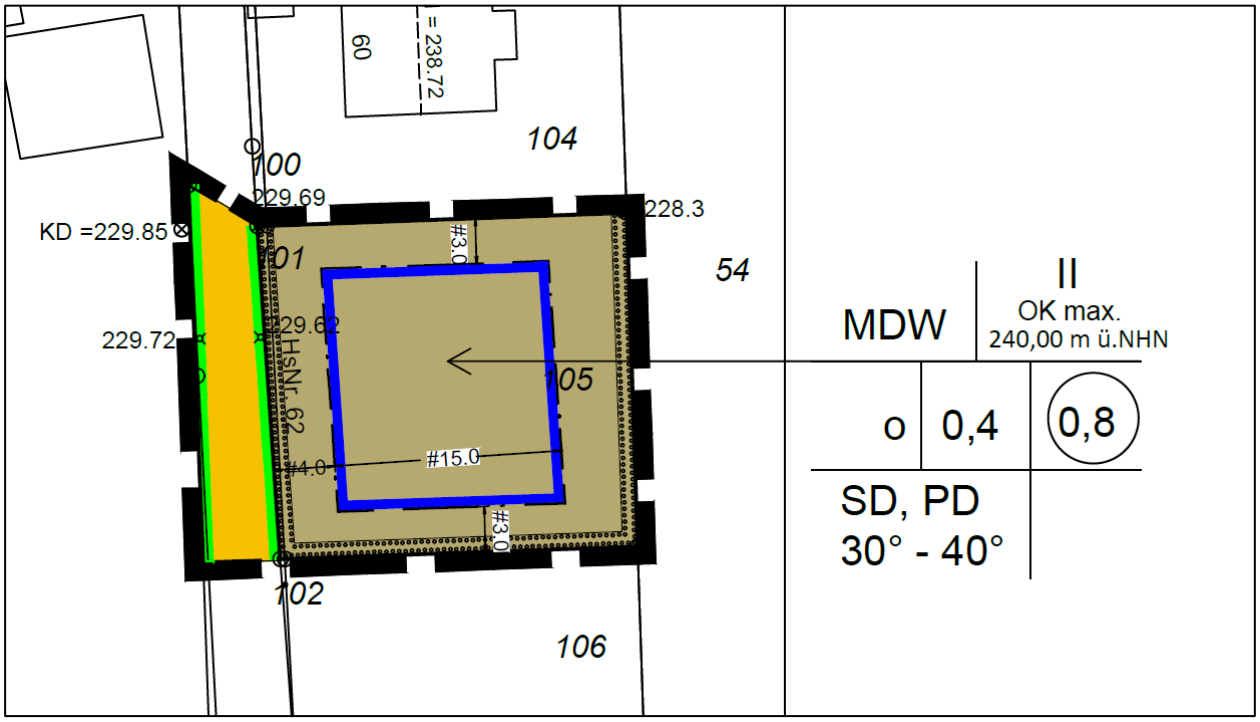


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 166
© Entwurf HKS, ohne Maßstab

5.1 Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Für die neue Baufläche wurden folgenden Festsetzungen getroffen:

Dörfliches Wohngebiet -MDW-
- Grundflächenzahl GRZ von 0,4, Geschossflächenzahl GFZ von 0,8,
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II,
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) in Meter als Höchstmaß (ca. 10,00 m über mittlerem natürlichem Gelände),
- offene Bauweise,
- ein Baufenster,
- Dachform Satteldach, Pultdach, 30° - 40°,
- Flachdachbegrünung für Nebenanlagen.

Dörfliche Wohngebiete MDW gemäß § 5a BauNVO

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Im Plangebiet wird die Nutzung „Wohnen“ als Ergänzung der gesamten dörflichen Ortslage vorgesehen. Die übrigen allgemein zulässigen Nutzungen werden aber nicht ausgeschlossen.

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 sportlich 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.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. In dem „Dörflichen Wohngebiet“ MDW gilt eine Grundflächenzahl von 0,6. Bedingt durch den Flächenbedarf an Stell- und Spielplätzen ist eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen hinzugerechnet werden von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Grundflächenzahl ermöglicht hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art eine mittlere Ausnutzbarkeit der als Baugebiet festgesetzten Grundstücksflächen.

Die Notwendigkeit zur Orientierung der Grundflächenzahl an der Obergrenze leitet sich aus der beabsichtigten Nutzung ab, die flächenmäßig großvolumige bauliche Anlagen erwarten lässt. Außerdem müssen

darüber hinaus die übrigen Flächenanteile für die internen Erschließungswege und zum Anlegen von Stellplätzen überbaut werden.

Die GRZ von 0,4 wurde gemäß des bestehenden Ausnutzungsgrades in der Umgebungsbebauung getroffen. Eine Überschreitung um 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, also 0,6, ist nicht ausgeschlossen.

Der geplante Ausnutzungsgrad der Bauflächen entspricht dem Ziel des § 1a des Baugesetzbuches, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Dabei werden, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Es kann somit auf eine Neuausweisung an der Peripherie der Ortslage verzichtet werden.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit GFZ = 0,8 (WA) bei zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Geschossflächenflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 sowie zwei Vollgeschossen als Höchstmaß. Hierdurch ist gewährleistet, dass eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird und ein Einfügen in das städtebauliche Bild der Umgebungsbebauung erfolgt.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen:

Für das Gebiet WA wurde die maximale Anzahl an Vollgeschossen mit 2 (II) festgesetzt.

Über die v.g. festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten Oberkante als Höchstmaß (OK) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN). Hierdurch wird die bauliche Höhe auf 10 m über dem mittleren natürlichen Gelände beschränkt. Das v.g. Maß wurde mit Bezug zu den Firsthöhen der umgebenden Bebauung festgesetzt. Ausgenommen von der v. g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u. ä.

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.

Garagen und Stellplätze:

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Overath.

Baugrenzen:

Es ist eine überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Grenzabstände sind einzuhalten.

5.2 Festsetzungen und Hinweise zum Schutz der Natur und Landschaft und zum Artenschutz

Gemäß den gesetzlichen Verpflichtungen (§ 1a BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 1 BNatSchG) ist vorrangig die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft anzustreben.

Hierzu die im Folgenden aufgeführten **Begrünungs- und Vermeidungsmaßnahmen** getroffen worden.

Begrünungsmaßnahme

Zur grünordnerischen Gestaltung der Grundstückfreiflächen wird die Maßnahme B1 (Freiflächen / Nicht überbaute Grundstücksfläche / Gartenflächen) festgesetzt.

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 1 m breite Schnitthecke aus standortgerechten Laubgehölzen (Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgaris)), v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 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.

Vermeidungsmaßnahmen

In Bezug auf den Artenschutz wurde die Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 4 als Hinweise aufgeführt.

V1 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.

Das betrifft insbesondere die Vogelarten

Vogelart	**Fluchtdistanz in m**	**Brutzeit**
Bluthänfling	15	April und August
Feldsperling	10	April bis August
Gartenrotschwanz	20	Mitte April bis Ende Juni
Habicht	200	Ende März bis Juli
Mäusebussard	100	April bis Juli
Rotmilan	300	März bis Juli
Sperber	150	April bis Juli
Star	15	Ende Februar bis Juni
Turmfalke	100	April bis Juli

Die Maßnahme dient dem Vermeiden von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

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. 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.

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 (Fledermaus-) Lebensräume (Gehölze, Gebäude) ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsge-

rechte 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 C erwärmen.

Die Maßnahme dient dem Vermeiden von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

V4 Vermeidung von Vogelschlag von europäischen Vogelarten
Der Neubau liegt randlich der Bebauung 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 weiteren Verlauf im Rahmen des Bauantrags risikoreiche Gebäudebereiche zu identifizieren und entsprechend geeignete Maßnahmen gem. dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (RÖSSLER, DOPPLER et al., Schweizerischen Vogelwarte Sempach 2022) durchzuführen.

Neben planerischen Vorabmaßnahmen kann nach Errichtung des Gebäudes ein Monitoring durchgeführt werden, um ein signifikantes Kollisionsrisiko festzustellen. Das Monitoring umfasst einen Zeitraum von März bis Juli des Jahres nach Fertigstellung. In diesem Zeitraum werden die Fenster nach Kollisionsspuren und der angrenzende Boden nach Totfunden von Kollisionsopfern abgesucht.

Es sind Maßnahmen durchzuführen, um die Glas- und Fassadenelemente als Hindernisse für das Vogelauge sichtbar zu machen und die nachweislich das Vogelschlagrisiko auf unter 10% reduzieren. Dies können beispielsweise transluzente, mattierte, bombierte oder strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, die Gliederung der Fassade oder ein mehrschichtiger Fassadenaufbau sein. Geeignete Materialien werden im von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebenen Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (RÖSSLER, DOPPLER et al. 2022) benannt. Es können auch andere Materialien verwendet werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Artenschutz nachgewiesen wird, dass mit diesen die beschriebenen Anforderungen an die Vermeidung von Vogelschlag erreicht werden können.

Die Maßnahme dient dem Vermeiden von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Ausgleichsbedarf

Der gesamte Ausgleichsbedarf für den Eingriff in die Biotopfunktion von 4.069 Biotopwertpunkten wird über eine Ökokontofläche abgedeckt. Der erforderliche Ausgleich erfolgt über eine private Ökokontofläche in Leichlingen, Hölverscheid, Gemarkung Witzhelden, Flur 11, Flurstück 6, „Extensivierung von Grünland“.

5.2 Allgemeine Hinweise

Es wurde die folgenden allgemeinen Hinweise eingetragen

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.

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

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).

Fluglärm

Das Bauvorhaben liegt außerhalb eines Gebietes mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelastungen nicht zu erwarten sind.

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 hin-gewiesen.
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.

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.

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.

Starkregenvorsorge
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.

5.3 Verkehrsflächen

Im Plangebiet sind die öffentlichen Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Sie werden umgrenzt durch die Straßenbegrenzungslinien.

5.4 Einsatz erneuerbarer Energien

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

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Regelfall verursacht der Bebauungsplan einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Dies trifft auch für den vorliegenden Fall zu. Insofern wird auf die Ausführungen zu Punkt 6.1 „Umweltbericht“ dieser Begründung verwiesen.

Es wird über die Aussagen des Umweltberichtes hinaus auf folgendes hingewiesen:

Nach § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, die sog. „planungsrelevanten Arten“ (europäische Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Daher ist jeweils vor Beginn einer Baumaßnahme sicherzustellen, dass durch diese keine planungsrelevanten Arten, welche z.B. zu beseitigende Vegetationsstrukturen oder zu verändernde bzw. zu beseitigende Gebäudebereiche als Nist-, Ruhe- oder Schlafplatz nutzen, verletzt oder getötet werden und dass deren Zufluchtsstätten wie etwa Nester etc. nicht zerstört werden.

Weitere Informationen zum naturschutzrechtlichen Artenschutz sind zu finden im Internet-Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (www.natusrschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW oder zu erhalten bei der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.

6.1 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2 a BauGB wird dem Bebauungsplanes Nr. 166 ein Umweltbericht des Planungsbüros **TARI-KIRSCH • PLANUNGSDIENSTE, DORTMUND** als Teil 2 der Begründung beigefügt.

Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASF)

Für das Planvorhaben ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen).

Es ist zu überprüfen, ob für die „planungsrelevanten Arten“

- der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und
- die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Planungsbüros **TARI-KIRSCH • PLANUNGSDIENSTE, DORTMUND** ist dieser Planung zugrunde gelegt und Inhalt dieser Begründung.

In § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass die besonders geschützten Tierarten (gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 2; EG-ArtSchV Anhang A oder B; gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; alle europäische Vogelarten) nicht verletzt oder getötet werden dürfen. Streng geschützte Arten (gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 3, gem. EG-ArtSchV Anhang A) dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nicht erheblich gestört werden, d.h. der Erhaltungszustand der lokalen Population darf sich nicht verschlechtern. Gemäß § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzung- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist gemäß § 44 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG darüber hinaus verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

6.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

Im „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ des Planungsbüros **TARI-KIRSCH • PLANUNGSDIENSTE, DORTMUND** wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13ff BNatSchG dargelegt und ist dieser Planung beigefügt. Der LFB ist im Umweltbericht integriert.

Der „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) beschreibt die Planungsziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung und konzipiert Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen. Die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen werden dargestellt.

7. Belange des Klimaschutzes

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches kommt der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung zu. Insbesondere ist eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern.

Als Empfehlung für eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung können z.B. die folgenden Maßnahmen in der Planung herangezogen werden:

- PV-Anlagen u. Solarthermie nutzen (Neigungswinkel der Kollektoren zur Horizontalen 35°-45° oder zentrale Energieversorgung für das Gebiet
- Gründächer,
- Geringe Flächenversiegelungen,
- Kompakte Baukörper A/V-Verhältnis < 0,65 m²,
- Platzierung von Pflanzen im Garten (Verschattung).

Bei der Neuplanung wird den Schutzgütern dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden. Ebenfalls werden bei Flachdächern Dachbegrünungen vorgeschrieben.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB i.V.m. § 42a und 48 Abs. 1a 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.

Gemäß Vorgaben der Stadt 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.

8. Erschließung

8.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Erschließung „An der Sonne“.

8.2 Schmutzwasser

Nach Auskunft der Stadtwerke Overath existiert unmittelbar vor dem Grundstück kein Schmutzwasserkanal. Eine Verlängerung des in der Straße befindlichen Schmutzwasserkanals stellt aus Sicht der Stadtwerke Overath keine umsetzbare Option dar.

Es wird eingeplant, für das Schmutzwasser eine sogenannte „abflusslose Grube“ zu errichten. Diese Option der Abwasserbeseitigung, welche auch „Kanal auf Rädern“ genannt wird, da das Schmutzwasser nach Sammlung in der Grube in regelmäßigen Abständen durch einen Saugwagen abgepumpt und zur Kläranlage verbracht wird, steht der Beseitigung über entsprechende kommunale Kanäle mit Ableitung zur Kläranlage gleich. Unter der Voraussetzung, dass eine abflusslose Grube nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geplant, gebaut und betrieben wird, ist die abwassertechnische Erschließung hinsichtlich des Schmutzwassers aus Sicht der Stadtwerke gesichert.

8.3 Niederschlagswasser

Im Zuge der Planung wurde durch das **Fachbüro GEO CONSULT Overath (Stellungnahme vom 01.07.2025)** die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände geklärt.

Zur Überprüfung der Versickerungsleistung wurden am 18.03.2025 im Bereich des Baufelds an den rückwärtigen Ecken zwei Bohrungen mit je einem flachen und tiefen Sickerversuch durchgeführt.

Im Gartenbereich des Grundstücks stehen gemäß unseren Bohrungen Auffüllungen über Verwitterungsböden (Ton) und verwittertem Fels an. In den flachen Sickerversuchen konnte keine Versickerung ermittelt werden, im verwitterten Sandstein ab 2,8 m bzw. 3,3 m unter GOK liegen die gemessenen Durchlässigkeitsbeiwerte mit 1,1 x 10^{-6} m/s und 2,3 x 10^{-6} m/s am unteren Ende des zulässigen Intervalls der DWA.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug, *kursiv*):

Nach den Untersuchungsergebnissen und aus fachgutachterlicher Einschätzung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück im ausreichend durchlässigen verwitterten Sandstein grundsätzlich möglich. Die Berechnung einer konkreten Versickerungsanlage (z. B. Kieskörper-Rigole) kann erfolgen, sobald die Detailplanung des Neubaus feststeht.

8.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

8.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

9. Gefahrenabwehr in Zusammenhang mit Starkregenereignissen

Starkregengefahrenkarte
Für die Starkregen (100jährig (55mm/Std) und Wassertiefen Starkregen(m) sind in der Karte keine Eintragungen zu entnehmen.

Die nachfolgende Karte kann eingesehen werden unter https://rbk3.rbkdv.de/MapSolution/apps/app/client/appstarkregen?

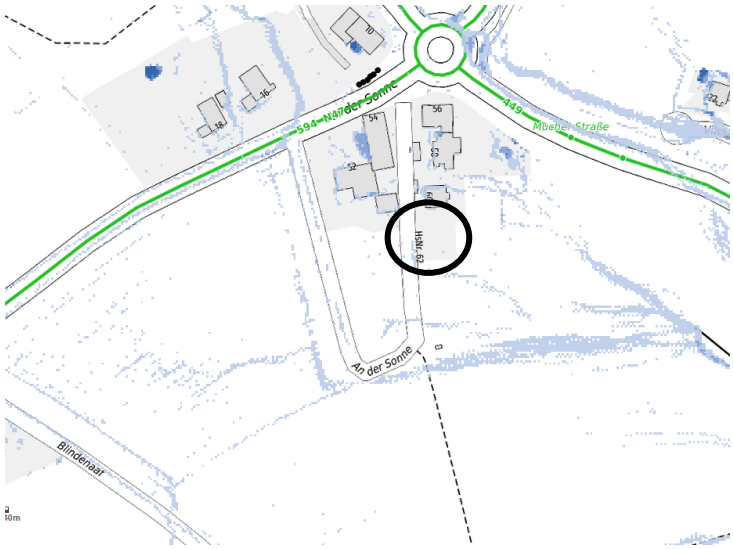


Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte
©RBK-Geoportal

Starkregen 100jährig (55mm/Std)
- 0 - 0,01 m
- 0,01 - 0,1 m
- 0,1 - 0,25 m
- 0,25 - 0,5 m
- 0,5 - 1 m
- > 1 m

Wassertiefe Starkregen(m) Leichlingen
- bis 0,0125
- 0,0125 - 0,2
- 0,2 - 0,5
- 0,5 - 1
- > 1

10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabenbereich ist schon jetzt angrenzend baulich genutzt und als solches vorbelastet. Die in das Plangebiet hineinreichenden Schutzgebiete werden nicht negativ beeinträchtigt. Insgesamt gesehen handelt es sich um eine geeignete Fläche für das Planvorhaben. Dies wird dadurch bestätigt, dass sich aus der Planung nach jetzigem Kenntnisstand nur unerhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ergeben. Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Insgesamt gesehen handelt es sich um die einzig geeignete Fläche für das Planvorhaben. Deshalb wurde hier auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

11. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Dörfliches Wohngebiet MDW	ca.	528 m²
Straßenverkehrsflächen	ca.	110 m²
Gesamt	**ca.**	**638 m²**

12. Kosten

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Sonstige Planungskosten,
- Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Vermeidungs-, Schutz-, Erhaltungs-, Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen,
- Sonstige Maßnahmen.

13. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bauungsplanes Nr. 166 beizufügen.

Overath, den .....

.....
-Bürgermeister-