STADT OVERATH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplanes Nr. 166

„Overath – An der Sonne“

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

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 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 verfahrensfreie Bauvorhaben.

1.4 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.

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 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.

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 ein 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.

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 Untergrund klasse 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

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 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.

6.2 Vermeidungsmaßnahme 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.

6.3 Vermeidungsmaßnahme 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 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 C erwärmen.

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

6.4 Vermeidungsmaßnahme V4 Vermeidung von Vogelschlag für 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.

Empfehlungen

Erneuerbare Energien

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.