STADT OVERATH

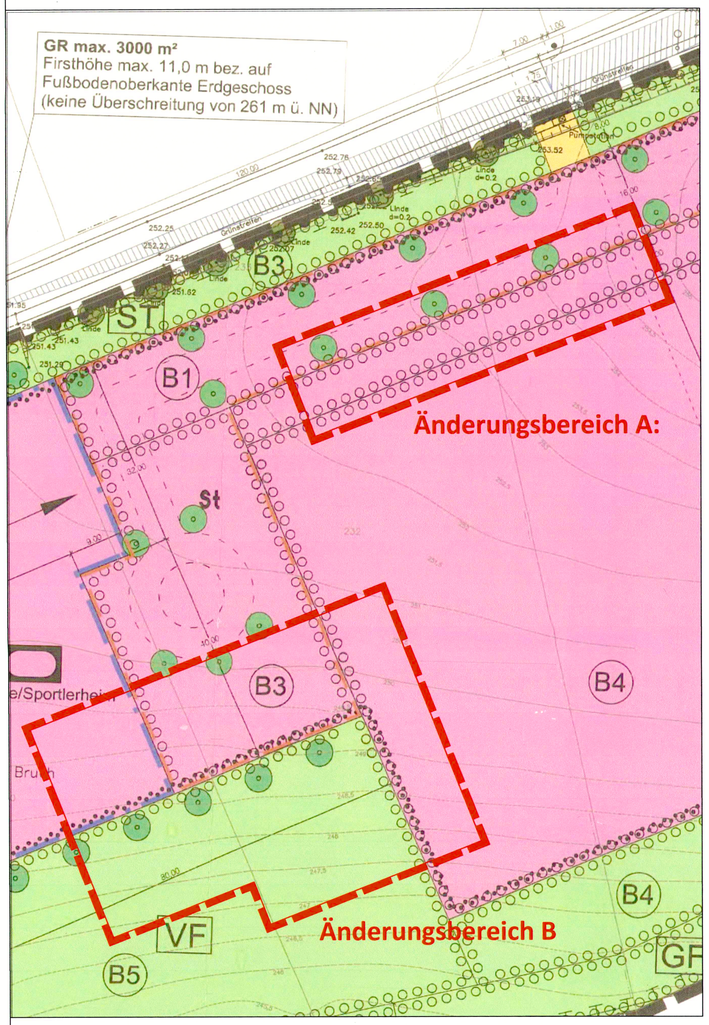
Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 102
"Overath - Marialinden, Sportanlage Großoderscheid"
2. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

M.: 1:500 i.O.

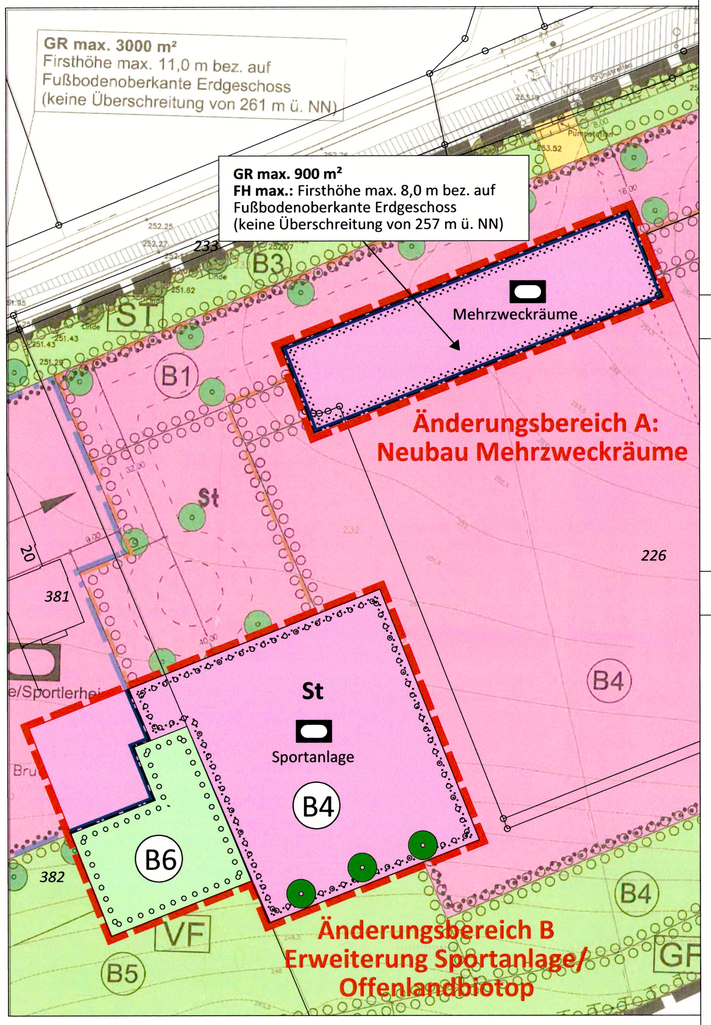
0 5 10 15 20 25 50m

N

Derzeit gültige Fassung (Ursprungsplan)



2. vereinfachte Änderung



Hinweise zum Artenschutz (Vermeidung, Minderung)

Hinweise ohne bodenrechtlichen Bezug:

1. Empfehlungen zu Leuchtmitteln und Ausleuchtung der Außenanlagen für lichtempfindliche Fledermäuse und Insekten
Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten einzusetzen. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen sich nicht mehr als maximal 60 °C erhitzen. Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer ist unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungsniveau so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen. Die Lichtausstrahlung sollte nur in den unteren Halbraum erfolgen. Ein Ausstrahlwinkel von kleiner 70° zur Vertikalen ist einzuhalten (Vermeidung von Streulicht und Streulichtverlusten). Hierzu können Leuchten mit horizontal abstrahlender, asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden. Auf Anstrahlungen (z.B. von Gebäudefassaden und Gehölzflächen) ist soweit wie möglich zu verzichten. Je nach Hersteller und gewünschter Lichtfarbe bzw. Nutzungsbereiche sind Leuchtmittel in einem warm-weißen bis gelben-orangefarbenem Spektrum zu verwenden.

2. Allgemeine zeitliche Beschränkung zum Entfernen der Gehölze für europäische Brutvogelarten
Für die sonstigen, nur national geschützten europäischen Vogelarten gilt eine zeitliche Beschränkung zum Abbruch der Gebäude und zum Entfernen der Gehölze außerhalb der allgemeinen Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und 1. März. Die Zeiten sind durch einen faunistischen Fachgutachter zu überprüfen, sollte sich witterungsbedingt der Brutzeitraum verlagern. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch einen faunistischen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass keine Tiere am oder im Gebäude bzw. in den Gehölzen brüten.

3. Allgemeiner Hinweis
Das Offenlandbiotop ist nach telefonischer Mitteilung der BS-BL (2021a) eine Fläche, auf der sich nach einigen Jahren (frühestens nach 3 Jahren, also 2024) nach Ende der Maßnahme möglicherweise auch Amphibien oder Reptilien einstellen könnten. Sollten die Baumaßnahmen nach 2024 beginnen, so ist die Lagerfläche von Baumaterial wie Schotterhaufen oder Sandhaufen bei Erfordernis mit einem 40 cm Amphibien-/Reptilienschutzzaun zu versehen, um zu vermeiden, dass die Tiere ins Baufeld einwandern und die Materialhaufen als Versteckmöglichkeit oder als Absetzbereich für Gelege nutzen. Der genaue Umfang und das Erfordernis sind von einer faunistischen Fachkraft zu überprüfen.

Planzeichenerklärung

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

GR max. Grundfläche (GR) als Höchtmaß

FH max. Firsthöhe max. in Meter bezogen auf Fußbodenoberkante Erdgeschoss, (keine Überschreitung von 261 m .NN)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Zweckbestimmung: nach Kennzeichnung

4. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

VF Zweckbestimmung: Versickerungsfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

5. Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier Stellplätze

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6. Katasterdarstellung

Flurstücksgrenze

226 Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

Textliche Festsetzungen

Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Maßnahme B4: Extensivrasen
Die nicht für die Sportplatz- und Stellplatznutzung benötigten Freiflächen sind mit Extensivrasen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Eine Befestigung mit wasserundurchlässigen Materialien ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Maßnahme B6: Offenlandbiotop
Auf der in der Planzeichnung mit der Kennziffer B6 festgesetzten Fläche ist ein Offenlandbiotop bestehend aus Schotter-, Sand-, Splitt-, Rollkies- und Oberbodenflächen einschl. Steinblöcken und einer Sal-Weide (salix caprae) zu erstellen.

Gestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NW - Böschungshöhe
Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Errichtung von Böschungen bis zu einer Höhe von 4 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Ansonsten gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Bebauungsplan Nr. 102 "Overath - Marialinden, Sportanlage Großoderscheid".

Hinweise

1. Kampfmittel
Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

2. Bodenschutz
Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. 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. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

3. Denkmalschutz
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. 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 Heiliger: 0/R (Änderung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage).

5. Recyclingmaterial (Änderung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage).
Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen.

Anlagen

- Dieser Bebauungsplanänderung ist eine Begründung gem. § 9 (8) BauGB mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (EAB) und eine Artenschutzprüfung (ASP) beigefügt.

Verfahren

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Bau- und Planungsausschuss hat am 31.09.2021 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 05.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht

Overath, den 26.07.22
Bürgermeister Ratsmitglied

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Mit der Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Absatz 3 GO NRW vom 28.04.2022 wurde beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 31.05.2022 bis 27.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 26.07.22
Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.05.2022 im Zeitraum vom 31.05.2022 bis 27.06.2022 eingeholt worden.

Overath, den 26.07.22
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Overath am 22.04.2021 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 26.07.22
Bürgermeister Ratsmitglied

BEKANNTMACHUNG
Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 05.08.2022 in Kraft getreten.

Overath, den 08.08.22
Bürgermeister

EINSICHTNAHME
Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in der zuständigen Abteilung der Stadt Overath zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Overath, den 08.08.22
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

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

Seelbacher Weg 86
57072 Siegen
Tel. : 0271-3136-210
Fax : 0271-3136-211
Mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

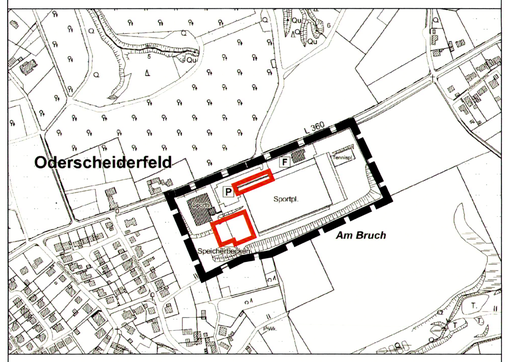
gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

STADT OVERATH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 102
"Overath - Marialinden, Sportanlage Großoderscheid"
2. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

(mit Änderungen nach der Offenlage ohne erneute Offenlage - 06.04.2022)

Stand: 29.11.2021



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

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.