STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 143

als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

„Overath – Rappenhohn“

Stand: 21.01.2019

Ergänzung nach der Offenlage: Stand 12.06.2019

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

seelbacher weg 86
57072 siegen

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	2
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen	3
4.	Inanspruchnahme Boden, landwirtschaftlich genutzten Flächen	3
5.	Planungsziele	5
5.1	Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele	6
6.	Planung	6
6.1	Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung	6
6.2	Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung	11
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	11
6.4	Erschließung	12
6.4.1	Straßenbau / Parken / Fußwege	12
6.4.2	Schmutzwasser	12
6.4.3	Niederschlagswasser	13
6.4.4	Trinkwasser	14
6.4.5	Löschwasser	14
7.	Grünflächen	14
8.	Denkmalschutz	14
9.	Boden	14
10.	Kampfmittel	14
11.	Belange des Umwelt- und Klimaschutzes	15
12.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	15
12.	Kosten	15
13.	Abwägungsmaterial	16
14.	Vermerk zur Begründung	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 Bebauungsplans Nr. 143 „Overath – Rappenhohn“ als Bebauungsplan nach § 13b BauGB i. V. mit § 13a BauGB beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit diesem Bebauungsplan werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt, indem ca. 28 Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern planungsrechtlich abgesichert werden. Es ist eine umwelt- und klimafreundliche Planung in direkter Nähe zum vorhandenen Baugebiet „Rappenhohn“ angestrebt. Vorteil der Planung ist hierbei, dass eine Bauzeile direkt an die vorhandene Erschließung ohne zusätzlichen Straßenbau (Versiegelung) verkehrlich angeschlossen werden kann. Ebenfalls ist die ver- und entsorgungsrelevante Erschließung in ausreichendem Maße vorhanden.

Es handelt sich bisher um Außenbereichsflächen.

Im Baugesetzbuch ist für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) folgendes dargelegt:

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 1,36 ha. Ein Bebauungsplan kann nach § 13 b BauGB aufgestellt werden, wenn eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird.

Gemäß § 19 (2) BauNVO ist die zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtgrundstücksgröße ca. 13.600 m². Für ein Allgemeines Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,3 zzgl. einer Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen, somit also maximal 0,45.

Folgenden Grundfläche ergibt sich somit: 13.600 m² x 0,45 = 6.120 m² < 10.000 m².

Der Flächennutzungsplan wird angepasst.

Im Regionalplan ist der größte Teil der Fläche als ASB (Allgemeine Siedlungsbereich) dargestellt.

Die landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung ist positiv ausgefallen. Die Planung ist mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung 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.

Auf diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13 a BauGB Anwendung.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im Dezember 2017 mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Darüber hinaus wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ durch das **Büro HKR** erarbeitet.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

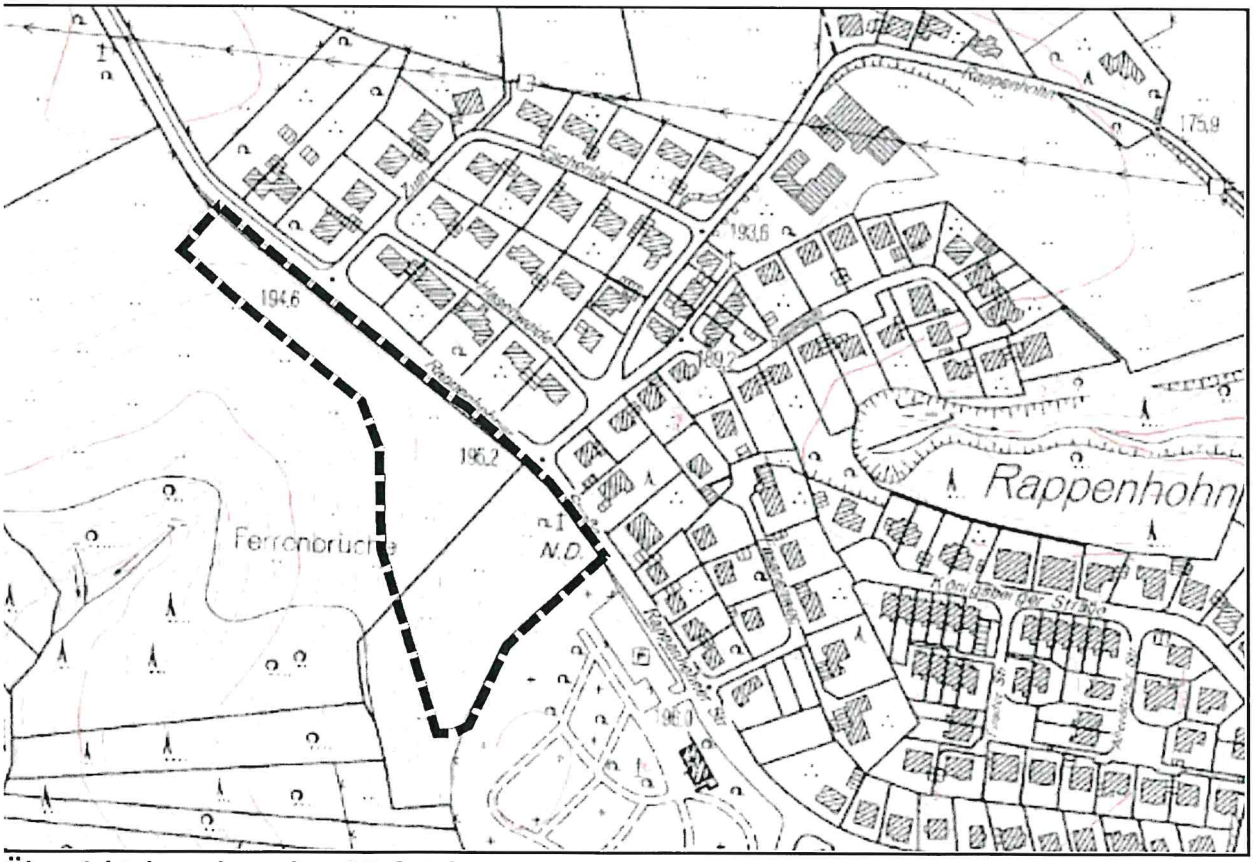
Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Rappenhohn“ an und liegt südwestlich der vorhandenen Bebauung „Rappenhohner Weg“. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Nördlich und westlich grenzen an das Gebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Nordosten und Osten befindet sich die Wohnbebauung der Ortslage „Rappenhohn“ angrenzend an die planbereichsbegleitende „Rappenhohner Straße“. Im Süden liegen die Flächen des Friedhofs.

Entlang der „Rappenhoher Straße“ befinden sich ca. 6 Einzelbäume auf den Straßenböschungen. Im südlichen Bereich befindet sich eine Linde die als Naturdenkmal eingetragen ist.

Entlang der Grenze zum Friedhof ist eine Baumreihe vorhanden.

Die sonstigen Flächen des Gebietes werden ansonsten als Grün- und Weideland genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Balken, Flur 4, Flurstücke Nr. 322 tlw., 323 tlw., 324 tlw., 1389 tlw., 1391 tlw., 1393 tlw., 1395 tlw. und 1397 tlw..



Übersichtslageplan, ohne Maßstab,
© Geobasisdaten: www.rio.obk.de



Luftbild, ohne Maßstab,
© Geobasisdaten: www.rio.obk.de

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Overath ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 a BauGB sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt.

Im Regionalplan ist der größte Teil der Fläche als ASB (Allgemeine Siedlungsbereich) dargestellt.

Die landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung ist positiv ausgefallen. Die Planung ist mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

Gemäß § 13 a (2) Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Ergänzung nach der Offenlage:
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Südkreis des Rheinisch-Bergischen Kreises. Das Plangebiet liegt innerhalb des temporären Landschaftsschutzgebietes „Bergische Hochfläche um Overath“ und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergische Hochfläche um Overath“. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Naturdenkmal „Linde bei Rappenhohn“, die zur Erhaltung festgesetzt ist.

4. Inanspruchnahme Boden, landwirtschaftlich genutzten Flächen

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind 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 zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft).

In diesem Zusammenhang ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten. Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfungen geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperrklausel überwunden werden.

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen.

Hierbei ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

<u>Erläuterungen zur Inanspruchnahme von Boden und landwirtschaftlich genutzten Flächen:</u>

a) Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan nach § 13 b BauGB um die Überplanung von Außenbereichsflächen, die in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB in den Innenbereich einbezogen werden sollen.

b) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

c) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

d) Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen wurde der Versiegelungsgrad mit einer Grundflächenzahl auf GRZ = 0,3 festgesetzt. Gemäß BauNVO wäre eine GRZ von 0,4 zulässig.

e) Aufgrund der sehr guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die wirtschaftliche Anknüpfung an die vorhandene Erschließung ist die Lage des Baugebiets direkt östlich angrenzend an das vorhandene Wohngebiet als positiv anzusehen.

f) Der Flächenbedarf für die angestrebte Wohngebietsnutzung kann nicht gleichwertig an anderer Stelle im direkten Umfeld vom Ortskern Overath abgedeckt werden.

g) Bei der Standortsuche für das neue Baugebiet wurden keine Waldflächen in Betracht gezogen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt wären hier im Vergleich zu der eingeplanten landwirtschaftlich genutzten Fläche erheblich größer.

h) Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken in bebauten Bereichen, die dem Flächenbedarf der Planung gleichwertig an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechen, können für die Errichtung eines entsprechenden Wohngebietes nicht dargestellt werden. In Bezug auf die Verfügbarkeit von Flächen ist darzustellen, dass sich der überwiegende Teil der möglichen innerörtlichen Flächenreserven in Privatbesitz befindet und für eine Überplanung nicht zur Verfügung steht. Auch die Flächen, die sich im Besitz der Stadt befinden, eignen sich nicht für die Bereitstellung von Wohnbauland.

i) Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Wegfall der Agrarnutzung der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von ca. 11.000 m² als nicht existenzbedrohlich für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe anzusehen. Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

j) Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Planverfahren nicht einzuplanen, sodass es nicht zu einer weiteren Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt. Dies ist auch eine Forderung der Landwirtschaftskammer NRW.

In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine künftige Umnutzung in ein Wohngebiet hat sich die Stadt Overath somit gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt und Vor- und Nachteile in einem Abwägungsprozess diskutiert.

Als Ergebnis des v.g. Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

5. Planungsziele

Auf der Fläche soll Planungsrecht für die Errichtung von ca. 18 Gebäuden für eine Doppelhausbebauung und 10 Einzelhäusern geschaffen werden. Somit ergeben sich 28 neue Baugrundstücke in Größenordnungen von ca. 240 m² bis 520 m² Größe.

Im Falle, dass alle Doppelhäuser mit Einzelhäusern bebaut werden, verringert sich die Anzahl auf 19 Grundstücke.

Im Gebiet soll entlang der vorhandenen einseitig bereits bebauten Erschließung „Rappenhohner Straße" eine weitere Bauzeile mit 14 Grundstücken eingeplant werden.

Im Bereich gegenüber der Ortsstraße „Rappenhohn" ist eine neue Einmündung auf die „Rappenhohner Straße" eingeplant, durch die weitere maximal 14 Grundstücke erschlossen werden können.

Das Ortsgefüge gilt als Maßstab für die Neuplanung.

Dieser Bebauungsplan wird für den Wohnraumbedarf der Overather Bevölkerung aufgestellt. Durch die neuen Festsetzungen wird die städtebauliche Ordnung hergestellt. Der bestehende Ortsrand wird überwiegend zur Ergänzung einer neuen Bauzeile entlang der vorhandenen einseitig bebauten Erschließung angepasst.

Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Hausgrundstücke an und wird somit durch die wohnbauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.

Die einbezogene Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung als Abschluss der möglichen Bebauung in diesem Bereich dar.

Als Übergang zum Friedhof und zum Erhalt der Grünstrukturen (Baumreihe) entlang des Friedhofs ist hier eine öffentliche Grünfläche unter Einbeziehung der Umfeldflächen des Naturdenkmals (Linde) eingeplant.

5.1 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

Für die Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen getroffen:

Reines Wohngebiet:
Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 1 Wo, offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser), max. zweigeschossig, Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl GRZ 0,3, Geschossflächenzahl 0,6, Festsetzung der minimalen Größe der Wohnbaugrundstücke, Satteldach/Pultdach/Flachdach.

Durch die gestalterischen Festsetzungen wird Sorge getragen, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen Fernwirksamkeit kommt. Somit werden baugestalterische Festsetzungen (gem. BauO NW) als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll.

Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen, abgestimmt auf den städtebaulichen Bestand, bezüglich der Baugestaltung und der Dachausführung festgeschrieben und angepasst, damit sich die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Mit den relativ offen gehaltenen Festsetzungen gem. BauO NW soll einerseits ein gestalterischer Freiraum für die Hochbauarchitektur gegeben werden, andererseits aber auch eine gebietstypische Anpassung als Leitlinie an die benachbarte und vorhandene Bebauung vorgeschrieben werden.

6. Planung

6.1 Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 4 formulierten Planungsziele. Dieser Bebauungsplan nach § 13 b BauGB dient der Ausweisung eines Reinen Wohngebiets (WR) unmittelbar angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Hierdurch soll dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Overath Rechnung getragen werden.

Für das Reine Wohngebiet (WR) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zulässig sind:
  1. Wohngebäude
  2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

  Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

  Nicht zulässig sind:
  sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

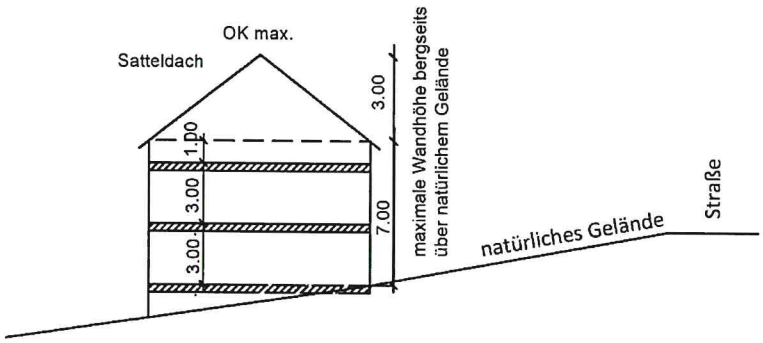
- Maximale Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB,
  Es sind zu max. 1 Wohnung (1 Wo) pro Wohngebäude zulässig.

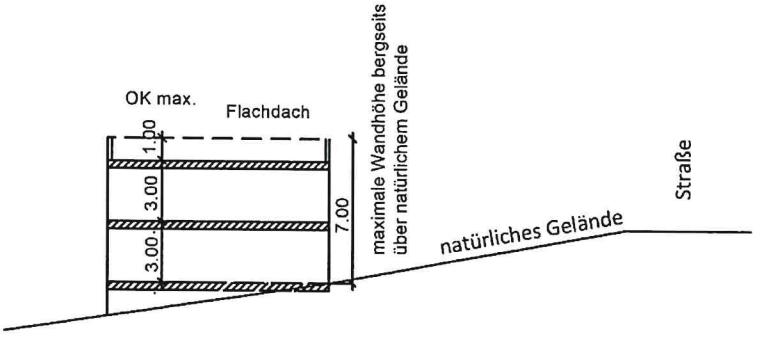
- Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)
  Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,00 m zulässig.

- Maximal Zweigeschossigkeit

- Höhe baulicher Anlagen
  Über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (ü.NHN). Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä.. Das jeweilige Maß OK wurde so gefasst, dass die Gebäude mit Flachdach nur 7,00 m hoch werden können (unter Berücksichtigung der festgesetzten Wandhöhe) und die Gebäude mit Satteldach max. 10,00 m (7 m Wandhöhe + 3 m Dachgeschoss/Giebelhöhe) über der angrenzenden Straßenhöhe.

- Wandhöhe
  Als maximale Wandhöhe (WH) wird unter Berücksichtigung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse ein Maß von 7,00 m festgelegt. Sie wird für jedes Gebäude an der jeweils längsten Gebäudefront in der Mitte der Gebäudelänge /-breite gemessen. Die zulässige Wandhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Wand (sichtbare Fassade) mit der unteren Dachhaut und dem berseitigem natürlichen Gelände. Giebelfelder bleiben bei Satteldächern hierbei unberücksichtigt.





- Staffelgeschosse
  Staffelgeschosse sind nur bei Flachdächern zulässig. Sie dürfen das 2. Vollgeschoss nicht überschreiten.

- Minimale Größe der Wohnbaugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB,
  Die Baugrundstücke dürfen für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 350 m² und die Baugrundstücke für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 240 m² nicht unterschreiten dürfen.

- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen

- Grundflächenzahl GRZ 0,3, zzgl. 50 %-iger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO,

- Geschossflächenzahl GFZ 0,6,

- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Erhaltung der Einzelbäume
  Die Linde (Naturdenkmal) ist zur Erhaltung festgesetzt.

- Gestalterische Festsetzungen

  Baugestaltung
  - Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.
  - Bei Doppelhäusern sind für Fassade und Dach (einschließlich Gauben und Dacheinschnitte) der Doppelhaushälften jeweils einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden.

  Dachausführung
  - Es sind Satteldächer und gegeneinander geneigte Pultdächer mit einem Firstversprung von mindestens 1 m zulässig. Zusätzlich sind Flachdächer zulässig. Flachdächer, Garagen, überdachte Stellplätze, eingeschossige untergeordnete Anbauten und sonstige Nebenanlagen 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 0,5 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.

Die entsprechenden einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Darüber hinaus wurden noch folgende Hinweise mit in die Planung einbezogen:

HINWEISE

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.

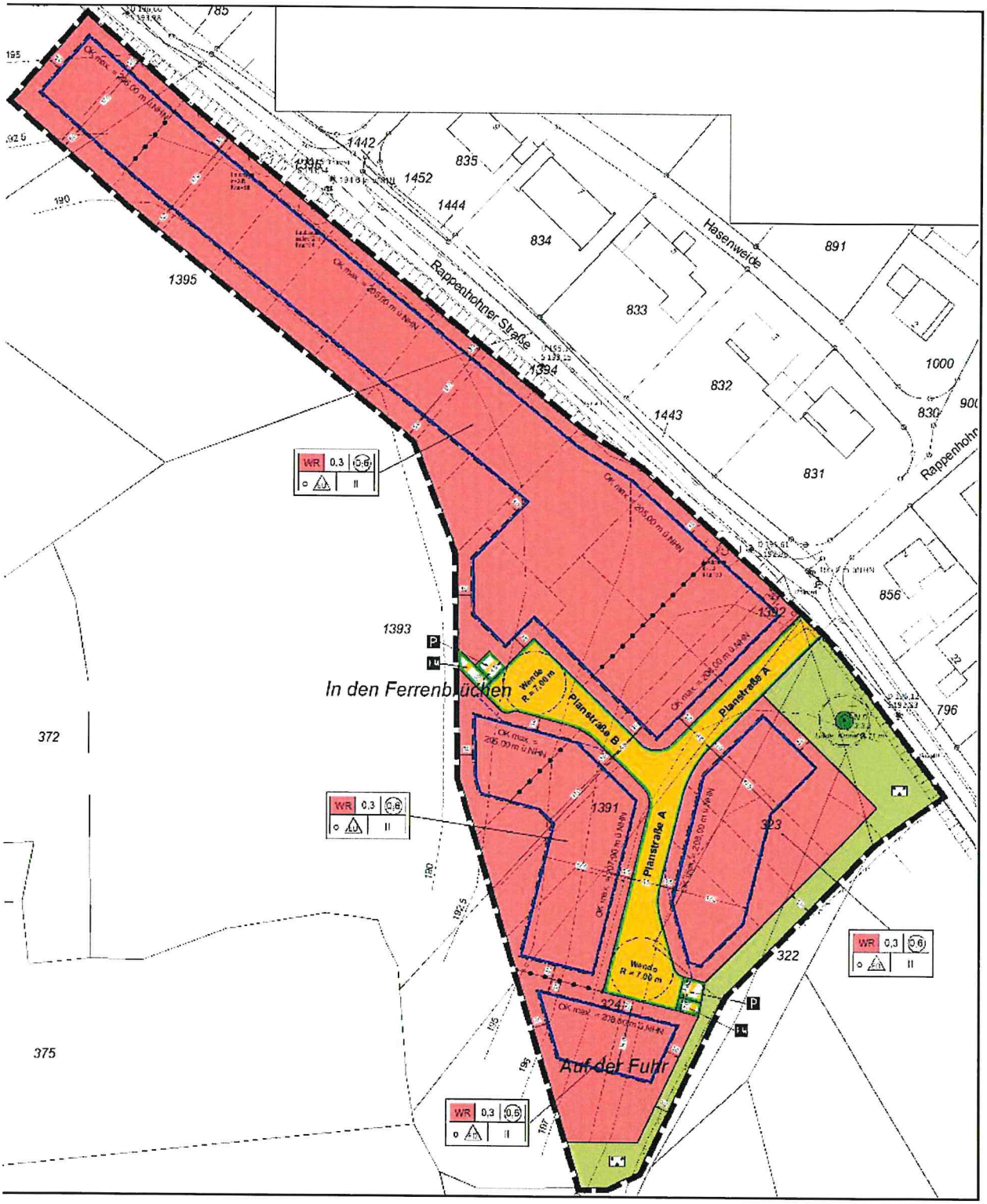
Bodenschutz
Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene 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.

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.

Fluglärm

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.



Bebauungsplan Nr. 143, Entwurf ohne Maßstab

Darüber hinaus wurden noch folgende Empfehlungen mit in die Planung einbezogen:

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.

Bauzeitenbeschränkungen
Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten) ... zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, sollten Baumfällungen und die Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, im vorliegenden Fall also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (einschl.).

6.2 Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung

Umweltbelange:

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan nach § 13 b BauGB um die Überplanung von an die Ortslage angrenzenden Flächen, die in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB in den Innenbereich einbezogen werden sollen.
Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. 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.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen für die Bauflächen nicht. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung:

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Zum Bebauungsplan wird bzw. wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP) gemäß § 44 BNatSchG erarbeitet, in der geprüft wurde, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Als Ergebnis der ASP ist festzuhalten (Auszug Gutachten Ziffer 5 Fazit, kursiv):

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die potenziell vom Eingriff betroffenen Vogel- und Fledermausarten ausgeschlossen werden.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der potenziell hier vorkommenden Arten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen zu erwarten.
Die artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden daher mit sehr großer Wahrscheinlichkeit nicht eintreten. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich nicht.

Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Wirkbereich des Planvorhabens nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsbüros **HKR** ist bzw. ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und ist dieser Begründung beigefügt.

6.4 Erschließung

6.4.1 Straßenbau / Parken / Fußwege

Die „Rappenhohner Straße“ wird in Bezug auf die neue Bauzeile mit 14 geplanten Baugrundstücken weiter ausgebaut.

Im Bereich gegenüber der Ortsstraße „Rappenhohn“ wird eine neue Einmündung auf die „Rappenhohner Straße“ eingeplant. Von hierab sind zwei Erschließungsstraßen in Katasterbreiten von jeweils 6,50 m eingeplant. Diese enden jeweils in einem Wendeplatz nach RASt 06 mit einem Radius von 7,00 m.

Durch die neue Erschließung werden 14 Grundstücke erschlossen.

Im Bereich der Wendeplätze sind jeweils 2 öffentliche Parkplätze eingeplant. Ansonsten erfolgt das Parken innerhalb der als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen.

Ausgehend von den Wendeplätzen sind darüber hinaus noch zwei neue Fußwegeverbindungen in die Peripherie bzw. die öffentliche Grünfläche entlang des Friedhofs zur eingeplant.

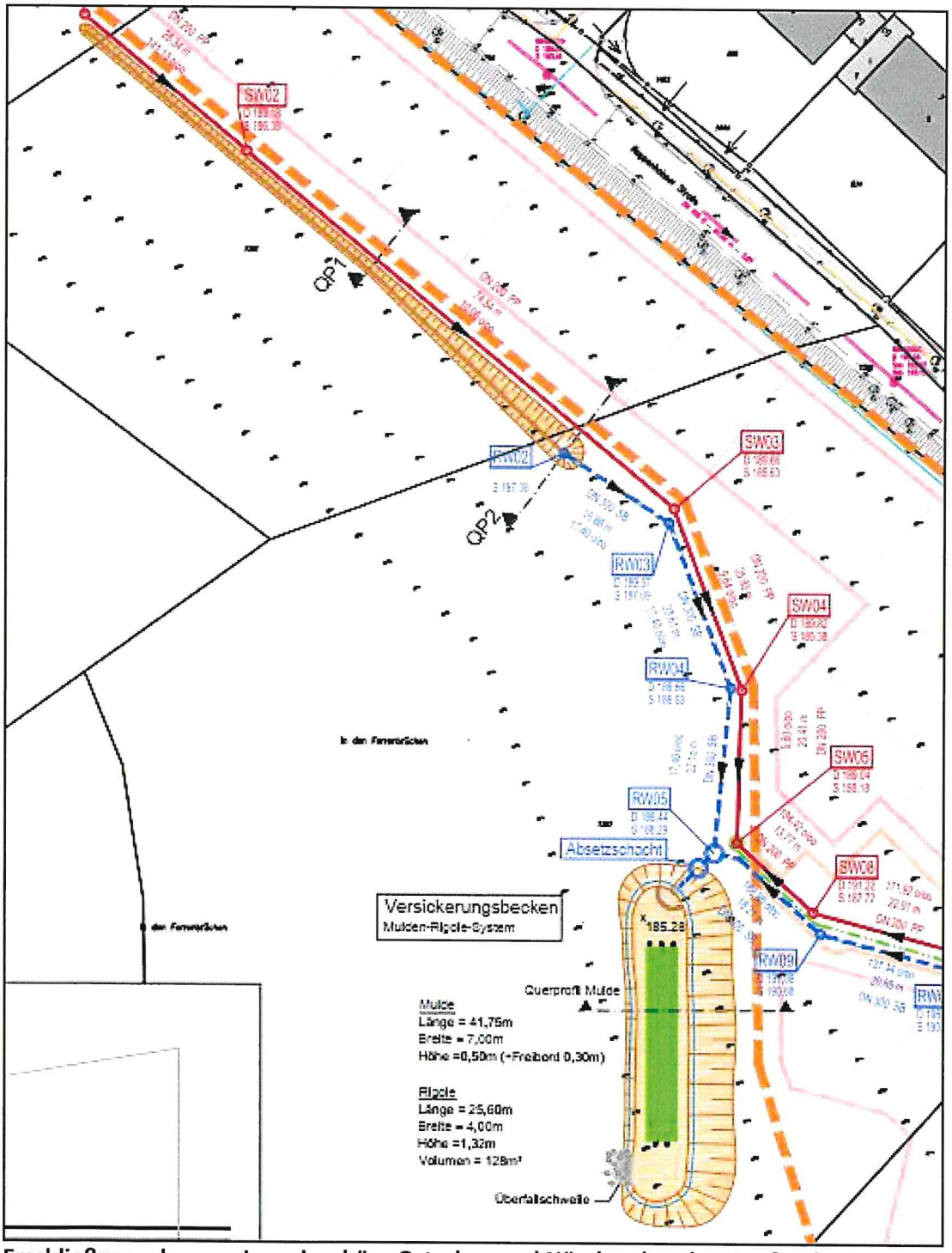
6.4.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen in der „Rappenhohner Straße“ (Neubau im Bereich der neuen Planstraßen).

6.4.3 Niederschlagswasser

Ursprünglich war geplant, das Niederschlagswasser dem Kanal zuzuführen, da die Versickerungsfähigkeit im Gebiet nicht gegeben ist.

Im Zuge der weiteren Planung wurden die direkt an das Plangebiet angrenzenden Flächen im Hinblick auf die Anlage einer zentrale Versickerungseinrichtung überprüft. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass im Bereich westlich der Planstraße B eine Versickerung möglich ist. Hier wird das Niederschlagswasser aus dem Gebiet über ein Mulden-Rigolen-System (Versickerungsbecken) und im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der „Rappenhohner Straße“ in den Untergrund verbracht.



Erschließungsplanung, Ingenieurbüro Osterhammel Nümbrecht, ohne Maßstab

6.4.4 Trinkwasser

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

6.4.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

7. Grünflächen

Als Übergang zum Friedhof und zum Erhalt der Grünstrukturen (Baumreihe) entlang des Friedhofs ist hier eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ unter Einbeziehung der Umfeldflächen des Naturdenkmals (Linde) eingeplant.

8. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hier verwiesen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Overath 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.

9. Boden

Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

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.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderenorts abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. 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.

10. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/147-3860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

11. Belange des Umwelt- und 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:

- Regenwasserversickerung auf den Grundstücken
- PV-Anlagen u. Wärmepumpen (Geothermie) u. Solarthermie nutzen (Neigungswinkel der Kollektoren zur Horizontalen 35°-45° oder zentrale Energieversorgung für das Gebiet
- Gründächer (Garagen) -sind festgesetzt-
- Verschattung vermeiden (Bäume, Gebäude)
- Geringe Flächenversiegelungen
- Durch südliche Hanglage kann der Heizenergiebedarf reduziert werden
- Südausrichtung der Gebäude bis zu 45°
- Firstrichtung parallel zur Hauptfassade
- Kompakte Baukörper A/V-Verhältnis < 0,65 m^{-1}
- Platzierung von Pflanzen im Garten (Verschattung)
- Wegeverbindungen schaffen
- Kleinstmögliche Anliegerstraße.

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.

Eine Regenwasserversickerung ist im Gebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Es wurde festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind.

Die Flächenversiegelung wurde durch die Herabsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3 verringert.

Die Gebäude wurden süd-westlich entlang der Hanglage ausgerichtet.

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

Reines Wohngebiet, Planung	ca.	11.100 m²
Straßenverkehrsflächen, Planung	ca.	1.240 m²
Grünflächen, Planung	ca.	1.200 m²
Gesamt	**ca.**	**13.540 m²**

12. Kosten

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

- Grunderwerbskosten,
- Sonstige Planungskosten,
- Straßenbau,
- Entwässerung,
- Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Sonstige Maßnahmen.

13. Abwägungsmaterial

Folgende Abwägungsmaterialien liegen der Planung zu Grunde:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)
- Bodenuntersuchung.

14. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 10.07.2019 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 143 beizufügen.

Overath, den 04.08.2021

.....

-Bürgermeister-