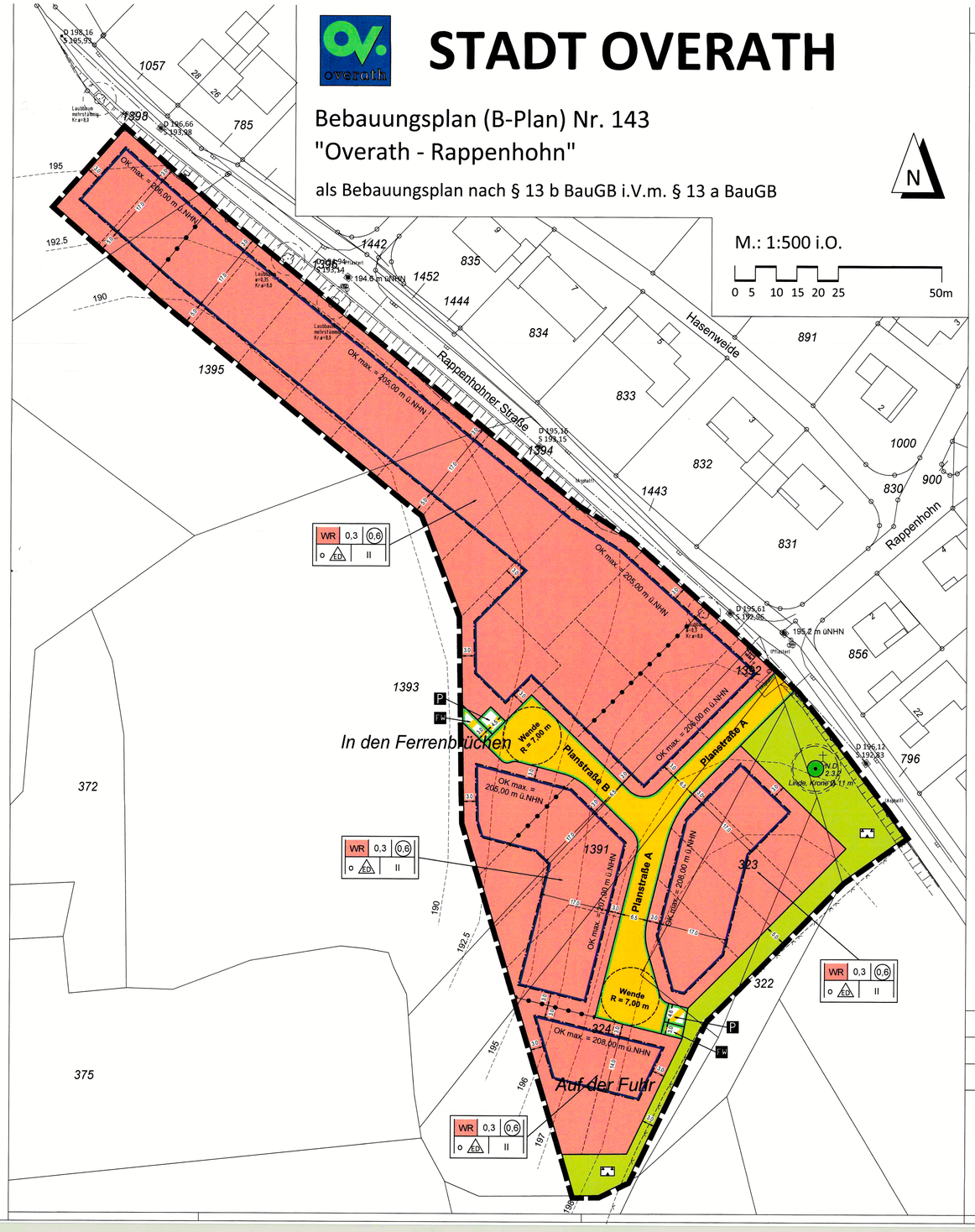
STADT OVERATH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 143
"Overath - Rappenhohn"

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

M.: 1:500 i.O.

0 5 10 15 20 25 50m



Festsetzungen nach BauGB und BauNVO und Sonstiges

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

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ)
0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK max. — Höhe baulicher Anlagen (OK=Oberkante) in Meter (m) über Normal-Höhe- Null (ü.NHN) als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
FW — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fußweg
P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Parkplatz

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

6. Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Baum (ND = Naturdenkmal)

7. Sonstige Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ
Bauweise	Maximale Anzahl der Vollgeschosse	

Nutzungsschablone

8. Katasterdarstellung

Flurstücksgrenze
1393 — Flurstücksnummer
Bestandsgebäude
195.2 m üNHN — Bestandshöhe in Meter über Normal-Höhen-Null (nachrichtliche Übernahme DGK 5)
Höhenlinien in Meter über Normal-Höhen-Null (nachrichtliche Übernahme DGK 5)
D 195.61 S 192.96 — Mischwasserkanal, Deckel- und Sohlenhöhe

Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist eine "Artenschutzrechtliche Prüfung" beigefügt.

Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990- (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)

Textliche Festsetzungen / Hinweise / Empfehlungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO

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.

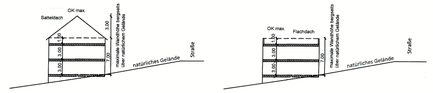
1.1.2 Maximale Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
In den „Reinen Wohngebieten" WR wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass die gem. § 3 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 1 Wohnung (1 Wo) pro Wohngebäude zulässig ist.

1.2 Baugrenzenüberschreitungen, Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)
In den „Reinen Wohngebieten" WR ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) bis zu 1,00 m zulässig.

1.2.2 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..

1.2.3 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 bereitgem natürlichen Gelände. Giebelfelder bleiben bei Satteldächern hierbei unberücksichtigt.



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

1.3 Minimale Größe der Wohnbaugrundstücke
Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 350 m² und die Baugrundstücke für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 240 m² nicht unterschreiten dürfen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN i. V. mit § 86 BauO NRW

2.1 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.

2.2 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 0,50 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.

3. HINWEISE

3.1 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.

3. 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.

3.3 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.

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

4. EMPFEHLUNGEN

4.1 Erneuerbare Energien
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasserverträten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

4.2 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.).

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 20.07.2017 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 143 nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst. Gemäß § 13 b i.V. m. § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 11.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 04.08.2021
Bürgermeister — Ratsmitglied

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.06.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 25.03.2019 bis 26.04.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 04.08.2021
Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.04.2019 im Zeitraum vom 25.03.2019 bis 26.04.2019 eingeholt worden.

Overath, den 04.08.2021
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Overath am 10.07.2019 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 04.08.2021
Bürgermeister — Ratsmitglied

BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan Nr. 143 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 25.07.2019 in Kraft getreten.

Overath, den 04.08.2021
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 04.08.2021
Bürgermeister

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

Bergisch-Gladbach, den .....

.....

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

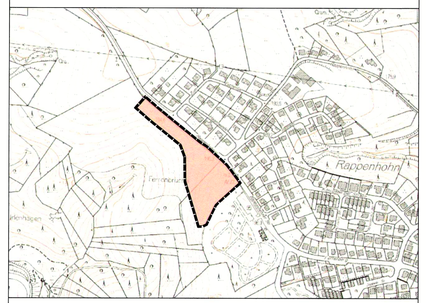
gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

STADT OVERATH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 143
"Overath - Rappenhohn"

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

Stand: 21.01.2019



© Geobasisdaten, Amt für Liegenschaftskataster u. Geoinformation, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2017

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.