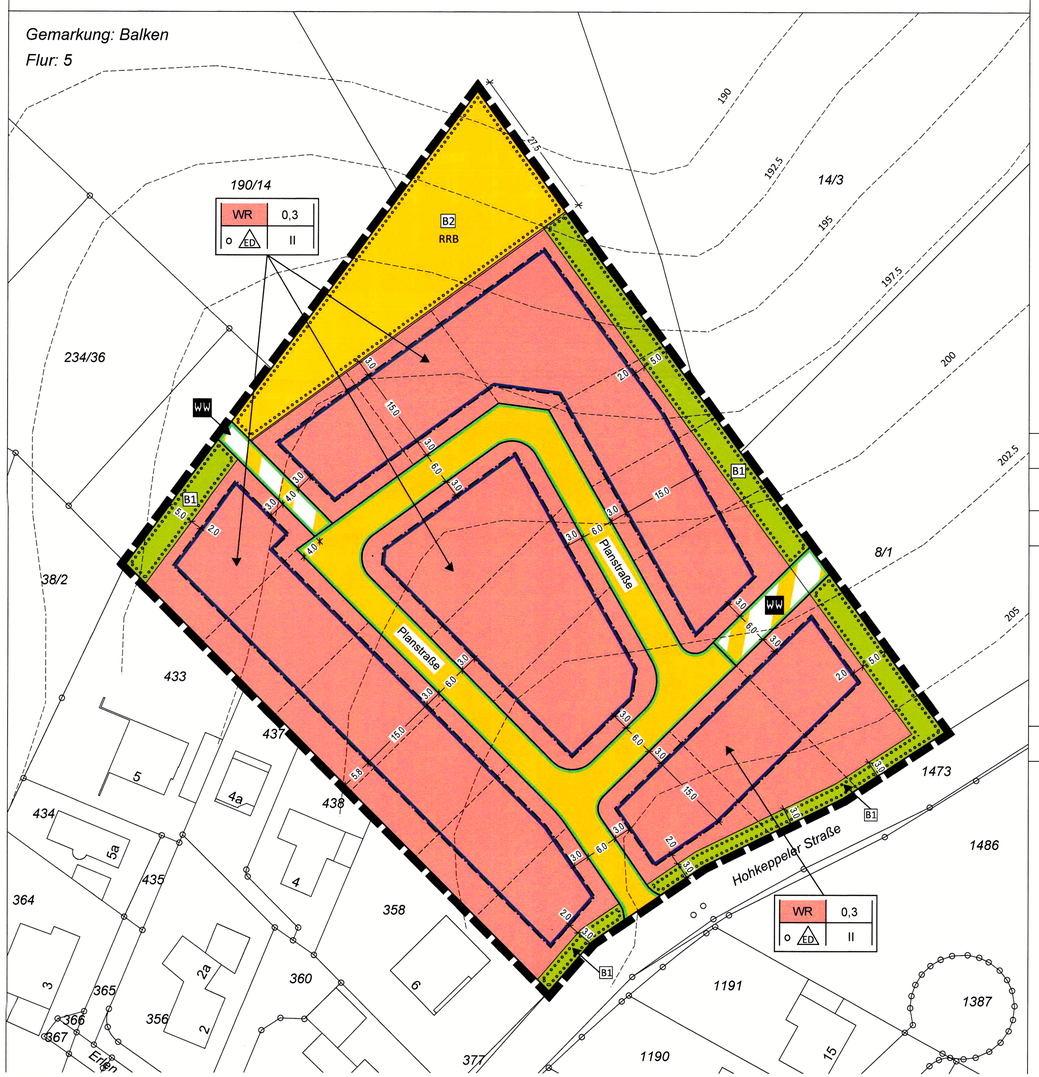
STADT OVERATH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 151
"Heiligenhaus-Hohkeppeler Straße"

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)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

II Anzahl der Vollgeschosse 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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

WW Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

5. Fläche für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

RRB Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

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

Private Grünflächen

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

B1 Begrünungsmaßnahme mit Kennziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung	GRZ
Bauweise	Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Nutzungsschablone

9. Katasterdarstellung / Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze

234/36 Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

200 Höhenlinie in Meter über Normalhöhennull (digitalisierte nachrichtliche Übenahme www.t-online.de)

Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein Umweltprotokoll 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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 GV. NRW. S. 193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)

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. Fluglärm
„Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum Flughafen Köln/Bonn innerhalb der An- und Abflugsektoren. Im Planbereich ist mit Fluglärmimmissionen am Tag und auch in der Nacht zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den entsprechenden Räumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm - 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von R'wRes = 35 dB(A) vorzusehen."

Textliche Festsetzungen / Hinweise / Empfehlungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

1.3 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 bergseitigen natürlichen Gelände. Giebelfelder bleiben bei Satteldächern hierbei unberücksichtigt.



1.4 Minimale Größe der Wohnbaugrundstücke
Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 430 m² und die Baugrundstücke für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 240 m² nicht unterschreiten dürfen.

1.5 Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Pro Wohnung sind mindestens zwei unabhängig voneinander erreichbare Abstellplätze für Pkw vorzusehen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind aufgrund von Verkehrslärm der "Hohkeppeler Straße" passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen. Hier sind die Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018 zu erfüllen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN i. V. mit § 89 Abs. 2 BauO NRW

2.1 Dachausführung
Es sind Satteldächer und gegeneinander geneigte Pultdächer mit einem Firstversprung von mindestens 1 m zulässig. Zusätzlich sind Flachdächer zulässig. Diese Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser-und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.
Bei Gebäuden mit Satteldach sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte in einer Einzelreihe 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 Einzelreihe 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. ANPFLANZUNGSMAßNAHMEN

3.1 Begrünungsmaßnahme B1 „Anpflanzung einer Landschaftshecke"
Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Bereichen ist eine mind. zweireihige Landschaftshecke mit einheimischen, standorttypischen Gehölzen zu pflanzen.

Gehölzliste:
Bäume 2. Ordnung: Eberesche, bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris),
Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Rhamnus frangula), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Sal-Weide (Salix caprea), Liguster (Ligustrum vulgare).

Pflanzgröße:
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Pflanzung einzeln in unregelmäßigen Abständen, Anteil ca. 10 %
Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Pflanzabstand: 1,00 x 1,00 m, Dreiecksverband

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege

3.2 Begrünungsmaßnahme B2 „Begrünung Regenrückhaltebecken"
Die Beckensohle und die Beckeninnenböschungen des Regenrückhaltebeckens sind mit Landschaftsrasen (standortgerechte Gras- und Kräutermischung) zu begrünen. Die Randzonen des Regenrückhaltebeckens sind mit einheimischen, standorttypischen Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern geschlossen zu bepflanzen.
Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" zu verwenden. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Begrünungsmaßnahme B 3 „Baumpflanzung auf Baugrundstücken"
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standorttypischer Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist eine Art aus der folgenden Liste zu wählen:

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Wildbirne (Pyrus communis), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata)

Pflanzgröße: Hochstämme, 3xv. 16 - 18 cm StU, Pflanzung einzeln

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „West-deutsches Bergland und Oberrheingraben" zu verwenden.

3.4 Freiflächen / Nicht überbaute Grundstücksfläche / Gartenflächen
Die nicht zur GRZ I (GRZ 0,3 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 lediglich ein Zugang zum Haus von max. 1,5m Breite, sowie max. 2 überdachte Stellplätze samt ihren Zufahrten von max. 3m Breite und einem max. 1m breiten Verbindungsweg zum Hauseingang. 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 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste auszuwählen.

Sträucher: 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

Pflanzgröße: Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" zu verwenden.

4. VERMINDERUNGSMAßNAHMEN

4.1 Bodenversiegelung
Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig. Ausnahmsweise dürfen Böden von Garagen und Carports versiegelt werden.

5. EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 24.09.2019 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Durchführung dieses Bebauungsplanes 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 06.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 04.08.2021
Bürgermeister

Overath, den 04.08.2021
Bürgermeister Ratsmitglied

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 25.05.2020 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 24.09.2020 bis 24.10.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 04.08.2021
Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.06.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes erneut öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 25.05.2021 bis 09.06.2021 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 04.08.2021
Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNGEN

Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.09.2020 im Zeitraum vom 24.09.2020 bis 24.10.2020 eingeholt worden.

Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2021 im Zeitraum vom 25.05.2021 bis 09.06.2021 erneut 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 23.06.2021 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 04.08.2021
Bürgermeister Ratsmitglied

BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 23.07.2021 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

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

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

Freudenberger Straße 383
57072 Siegen
Tel. : 0271-3136-210
Fax : 0271-3136-211
Mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

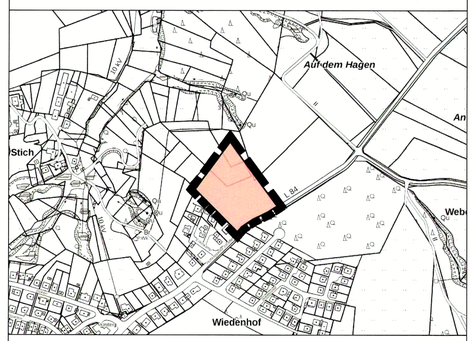
gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

STADT OVERATH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 151
"Heiligenhaus-Hohkepeller Straße"

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

Stand: 09.11.2020



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

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.