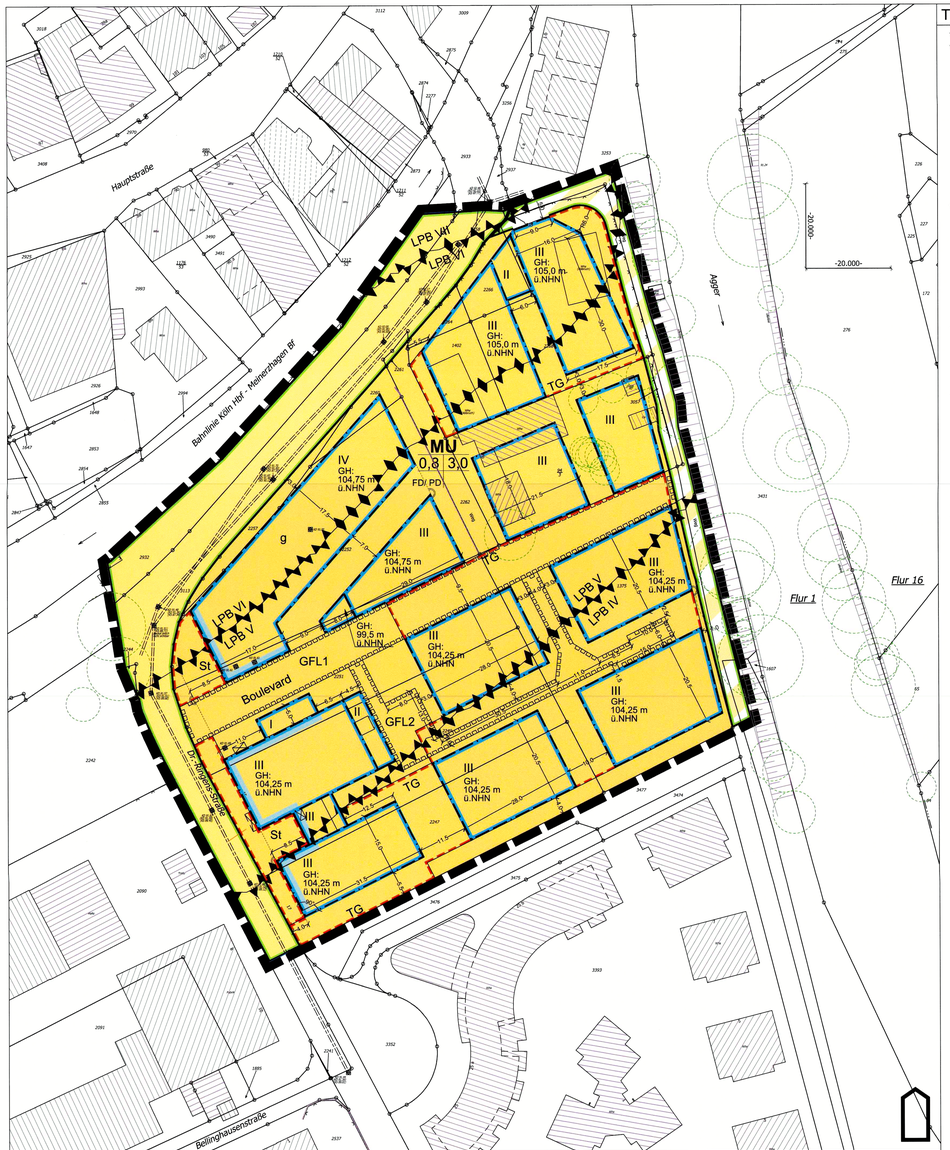


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Urbane Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Urbanen Gebiet (MU) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksortiment („Erotikshops", „Sex-Shops"),
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Sauna- / Erotikclubs und Massagesalons, bei welchen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.
- Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment; zentrenrelevante Randsortimente sind bis zu 10% der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden Gebäudehöhen als Höchstgrenze in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. haustechnische Anlagen, Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, solarenergetische Anlagen - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden.

Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des jeweiligen Daches zurücktreten. Von diesem Maß des Zurücktretens ausgenommen sind Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser.

1.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb des GFL 2 und innerhalb der für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Overath.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) die folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

Die mit GFL 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Feuerwehr und der Wartungsfahrzeuge des Aggerverbandes sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.

Die mit GFL 2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.

1.5 Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Lärmpegelbereiche (LPB) IV bis VI an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

*Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ergänzung: Es handelt sich um dB(A)-Werte.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedriger maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassadenbereiche sind schutzbedürftige Räume gemäß TA Lärm auszuschließen oder es sind keine öffenbaren Fenster im Bereich schutzbedürftiger Räume gemäß TA Lärm vorzusehen oder es sind in diesen Bereichen ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig. Diese Festsetzung gilt nur für den Zeitraum, in dem der benachbarte Gewerbebetrieb Sonoco Plastics Germany GmbH im untersuchten Umfang emittiert. Eventuelle Abweichungen oder andere Lösungen dieser Festsetzungen sind mit entsprechenden Fachgutachten zu belegen.

Auf das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 154 „Dr.-Ringens-Straße-Nord", Stadt Overath, Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Mai 2022" wird verwiesen.

1.6 Artenschutz

CEF A1 Aufhängung von 5 Ersatzkästen für Fledermäuse (Flachkästen)

Als Ersatz für die Quartierspotentiale an der Garage sind 5 Quartierskästen aufzuhängen. Dabei ist eine Mischung verschiedener Kästen vorzusehen, um eine möglichst große Bandbreite verschiedener Quartiere anzubieten.

- 3 Fassaden-Quartierskästen an Gebäudefassaden. Die 3 Fassaden-Quartierkästen sind zwingend an Gebäudefassaden zu hängen.
- 2 Fledermaus-Flachkästen für Groß- und Kleinfledermäuse an Gebäudefassaden und Bäume.
- Aufhängung der Kästen jeweils in mind. 3 m Höhe in dunklen, nicht von Lampen angestrahlten Bereichen überwiegend in verschiedenen Himmelsrichtungen mit freier Einflugmöglichkeit (keine Zweige oder Rankpflanzen vor dem Einflug) in ruhigen Bereichen. Die Fassaden-Quartierskästen und Flachkästen sind in 5 m Abstand aufzuhängen, da die Zwergfledermaus-Männchen revierbildend sein können.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer und Pultdächer zulässig.

Für die Gestaltung der Fassaden sind keine spiegelnden oder reflektierenden Materialien zulässig.

2.2 Begrünung der Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit Raseneinsaat, Gräsern, Stauden und/oder Gehölzen fachgerecht zu bepflanzen. Bei Stauden und Strauchpflanzungen im Bereich der Tiefgarage ist eine Vegetationstragschicht mit einer mind. 30 cm, im Mittel 50 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Baumpflanzungen im Bereich der Tiefgarage sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht zu pflanzen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 12 m³ betragen.

Außerhalb der unter- bzw. überbauten Flächen sind mindestens 3 mittelkronige Bäume mit natürlichem Bodenanschluss zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.

Die Arten für die Baumpflanzungen können folgender Liste entnommen werden:

Laubbäume I. Ordnung

Pflanzenqualität: H. 3xv. mB STU 18-20 cm	
Acer platanoides	Spitzahorn
Castanea sativa	Esskastanie - alteingebürgerte Kulturart
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m):

Pflanzenqualität: H. 3xv. mB STU 18-20 cm	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling - alteingebürgerte Kulturart

2.3 Dachgestaltung / Photovoltaik / Dachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind auf den Flachdächern Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Flachdächer sind davon unabhängig mit einer extensiven Dachbegrünung vollflächig zu bepflanzen, sofern kein Konflikt mit der Errichtung / Unterhaltung von Photovoltaikanlagen (Wartungswege), Komponenten der technischen Gebäudeausstattung oder Brandschutzvorschriften existiert. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

HINWEISE

1. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Overath, Hauptstraße 10, 51491 Overath, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2. Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Im Falle eines Extremhochwassers ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nahezu vollständig überflutet wird. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die konkreten Maßnahmen zu benennen, die eine Lebensgefahr bei Extremhochwasser, insbesondere durch Flutung der Tiefgarage, ausschließen.

3. Kampfmittel

Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710 oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Artenschutz

ASP V1 Durchführung der erforderlichen Baumrodungen und Gehölzeingriffe zwischen Oktober und Ende Februar oder vorherige Kontrolle auf Vogelbruten;

Durchführung der Baumrodung, Gehölzeingriffe und Gehölzrückschnitte für die Baufeldberäumung der Deichstraße in der Zeit vom 1.10. bis 14.2. außerhalb der Vogelbrutzeit (Gehölzreihe westlich der Deichkrone und im mittleren nordöstlichen Grundstück inkl. der Rankpflanze an der Garage). Falls aus nicht vorhersehbaren Gründen ein Gehölzeingriff während der Brutzeit (Mitte Februar - September) durchgeführt werden muss, ist durch eine faunistisch fachkundige Person im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB / Umweltbaubegleitung UBB) nachzuweisen, dass keine aktuell genutzte Niststätte in den betroffenen und angrenzenden Gehölzen vorhanden ist (Kontrolle frühestens 2 Tage vorher).

ASP V2 Schutz der angrenzenden Gehölze östlich der Deichkrone und der Gartengehölze

Schutz der angrenzenden Gehölze östlich der Deichkrone (Lage im NSG) mit ihren Wurzelbereichen unter dem Weg mit wassergebundener Wegedecke; Durchführung von Wurzelschutzmaßnahmen und falls notwendig fachgerechter Rückschnitt eventuell notwendiger Kronenrückschnitte; Baumschutz gemäß DIN 18 920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpflege (Richtlinien zum Ausbau von Straßen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen), ggf. Nachpflanzung bei unbeabsichtigter Beschädigung der Bäume und Sträucher).

ASP V3 Bau einer Sedimentsperre gegen Sedimenteintrag in die Aue längs des Baufeldes für die Deichstraße, bspw. aus Hochwasserschutzsäcken

Als Maßnahme zur Vermeidung des Eintrags von Feinsediment in die Agger und die Aue während der Bauabwicklung sind in Abschnitten mit angrenzenden Gehölzen (Bäumen, Sträuchern, Hecken), in denen die Wurzelteller bis in das Baufeld ragen, die Sedimentsperren über aufgeschichtete Hochwassersäcke auf dem Wegrandstreifen am Baufeldrand zu errichten (bei einer angenommen Höhe der Säcke von 11 cm 3 Säcke übereinander). Als Maßgabe über den zu erwartenden Wurzelteller gelten bei Bäumen die Angaben in der DIN 18 920 (s.u., Kronenbereich + 1,5 m).

ASP V4 Baubeginn für die Deichunterhaltungsstraße angrenzend an Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit

Als Ausschlusszeit für den Beginn des Straßenbaus der Deichunterhaltungsstraße gilt die Zeit vom 01.03. bis 30.06. (dichte angrenzende Hecke). Eine jeweils vor dem 01.03. bereits begonnene Bauumsetzung kann (ohne Unterbrechung) weiter fortgeführt und abgeschlossen werden.

ASP V5 Rückbau der Garage in dem mittleren nordöstlichen Deichstück zwischen Dezember und Februar

Die Garage ist zwischen Dezember und Februar zurückzubauen. Im Falle eines Abrisses zwischen März und November sind die Außenspalten der Garage auf einen möglichen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren. Die visuelle Kontrolle mittels Taschenlampe, Leiter und Endoskopkamera ist von einer faunistisch ausgebildete Fachperson durchzuführen.

ASP V6 Bauzeitliche und Betriebsbedingte Minderung lichtbedingter Wirkungen in Richtung der Aggeraue

Bauzeitliche und nutzungsbedingte unnötige Lichtemissionen in Richtung des Aggerufers östlich der Deichstraße sind zu vermeiden, d.h. auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten und jagender Fledermausarten in den Auengehölzen und über der Agger zu vermeiden beziehungsweise zu minimieren. Entlang der Deichstraße ist eine Beleuchtung möglichst ganz zu unterlassen. Ist eine Beleuchtung zwingend notwendig, so hat sie in zielgerichteter Form und dem Bedarf angepasster Beleuchtungsstärke zu erfolgen, d.h. die Lichtkegel sind so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab stattfindet und nur „so viel wie nötig, so wenig wie möglich" beleuchtet wird. Weitere Hinweise gibt der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen". Dabei ist eine möglichst punktgenaue, weniger diffuse Beleuchtung zu verwenden und auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z.B. LED Leuchten mit warmem Licht mit Lichtfarbe K 3000 beziehungsweise Lichtwellenlänge im Spektralbereich von 560 nm). Ein Abstrahlen z.B. in den Himmel oder Anstrahlen der Auengehölze (insbesondere der Kronen und Stämme) ist zu unterlassen.

ASP V7 Verwendung von reflexionsarmen beziehungsweise markiertem Fensterglas auf den Gehölzen zu gewandten Seiten oder bei Bautellen mit Durchsicht zur Vermeidung und Minimierung des Risikos von Vogelschlag

Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Fenster, Glaswände, Absturzsicherungen) oder anderer Baustoffe ist sicher zu stellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente, ist generell auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % zu reduzieren. Bei Glasflächen, die an Grünflächen oder Höfe mit Gehölzen angrenzen, ist der Außenreflexionsgrad auf 10% zu reduzieren, oder die Erkennbarkeit durch Markierungen (analog wie im Folgenden erläutert) zu gewährleisten. Auf vergleate Gebäudeecken sollte möglichst verzichtet werden. Bei großflächigen Glasflächen und verglasten Bauelementen mit Durchsicht und bei hervorstehenden Glaselementen (beispielsweise vergleate Loggien oder Windfänge) ist die Erkennbarkeit durch opake Materialien, Ornamentglas, Streifen- /Punkt- oder sonstige Muster zu gewährleisten. Das Bundesamt für Naturschutz verweist in diesem Zusammenhang auf den Leitfaden zum vogel-freundlichen Bauen mit Glas, dem wichtige Hinweise zur Ausgestaltung von Glasflächen entnommen werden können (vgl. http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf).

5. 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.

6. 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.

7. Fluglärm

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

8. Recyclingmaterial

Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen.

9. Bodenschutz

Werden Verunreinigungen des Bodens oder Grundwassers festgestellt, ist unverzüglich die Untere Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises zu informieren. Arbeiten im auffälligen Bereich sind solange einzustellen, bis das weitere Vorgehen mit der Unteren Umweltschutzbehörde abgestimmt ist. Auffälliges Material ist getrennt zu lagern und nicht mit unbelasteten Materialien zu vermischen

10. Wasserschutz

Bei einer beabsichtigten Einleitung von Grundwasser in die Agger während der Bauphase ist durch ein Fachgutachten nachzuweisen, dass dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Agger entstehen werden. Die Wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Grundwasser ist beim Kreis einzuholen.

11. Sortimentsliste Overath 2020

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Bettwaren • Bild- und Tonträger • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik, Software und Zubehör • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien (inkl. Bettwaren), Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeitsartikel, Wolle • Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme • Musikinstrumente, Musikalien und Zubehör • Optik und Akustik • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel ohne Sportgroßgeräte • Uhren/ Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör	• Angel-, Jagdartikel/ Waffen (ohne Angel- und Jagdbekleidung) • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper (inkl. Leuchtmittel in diesen) • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche • Campingartikel • Elektrogroßgeräte • Fahrräder, E-Bikes und Zubehör • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke, Tapeten • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Kamine, Kachel-Öfen • Holz • Installationsmaterial • Kinderwagen, -autositze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Maschinen und Werkzeuge • Matratzen • Möbel (inkl. Büro- und Gartenmöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Zooartikel - Tiereinbedarf und Lebendtiere
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren (inkl. Wasch-/ Putzmittel • Kosmetika, Parfümerieartikel • Nahrungs- und Genussmittel • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör	

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 04.09.2018 gem. § 2 (1) dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 27.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 08.03.23 Bürgermeister Ratsmitglied

BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB durch Schreiben vom 27.09.2018 zur Planung beteiligt und zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Overath, den 08.03.23 Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 22.09.2019 zum Zeitraum vom 26.09.2019 bis zum 25.10.2019 eingeholt worden.

Overath, den 08.03.23 Bürgermeister

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

Overath, den .....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG
Der Bebauungsplanes Nr. 154 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 23.06.23 in Kraft getreten.

Overath, den 23.06.23 Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BÜRGER
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB ist am 05.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung hat in der Zeit vom 26.06.2019 bis einschließlich 26.07.2019 stattgefunden.

Overath, den 08.03.23 Bürgermeister

1. OFFENLAGE
Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB vom 26.09.2019 bis zum 25.10.2019 offengelegen. Die Offenlage wurde am 16.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 08.03.23 Bürgermeister

2. OFFENLAGE
Dieser Plan hat gem. § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB vom ..... bis zum ..... offengelegen. Die Offenlage wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den .....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt Overath am 26.01.2023 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 09.05.23 Bürgermeister Ratsmitglied

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

Overath, den .....

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den 16.11.2022
Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0221/4119114 · Fax: 4118119-22

LEGENDE

- MU — Urbanes Gebiet
- III — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,8 — Grundflächenzahl
- 3,0 — Geschossflächenzahl
- GH ...m ü.NHN — maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull
- g — geschlossene Bauweise
- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- Baugrenze
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- St — Umgrenzung Stellplätze
- TG — Umgrenzung Tiefgarage
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124/1
- Kennzeichnung der Gebäudefassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit
- LPB IV / LPB V — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

RECHTSGRUNDLAGEN

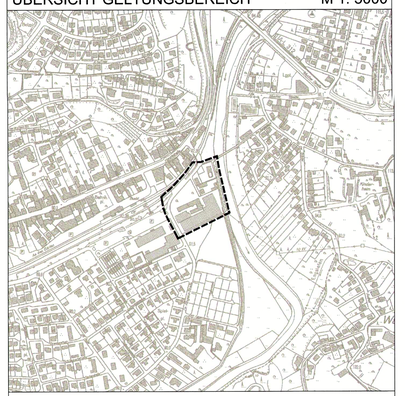
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

ÜBERSICHT GELTUNGSBEREICH M 1: 5000



Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 154
"Dr.-Ringens-Straße-Nord"

Maßstab 1: 500