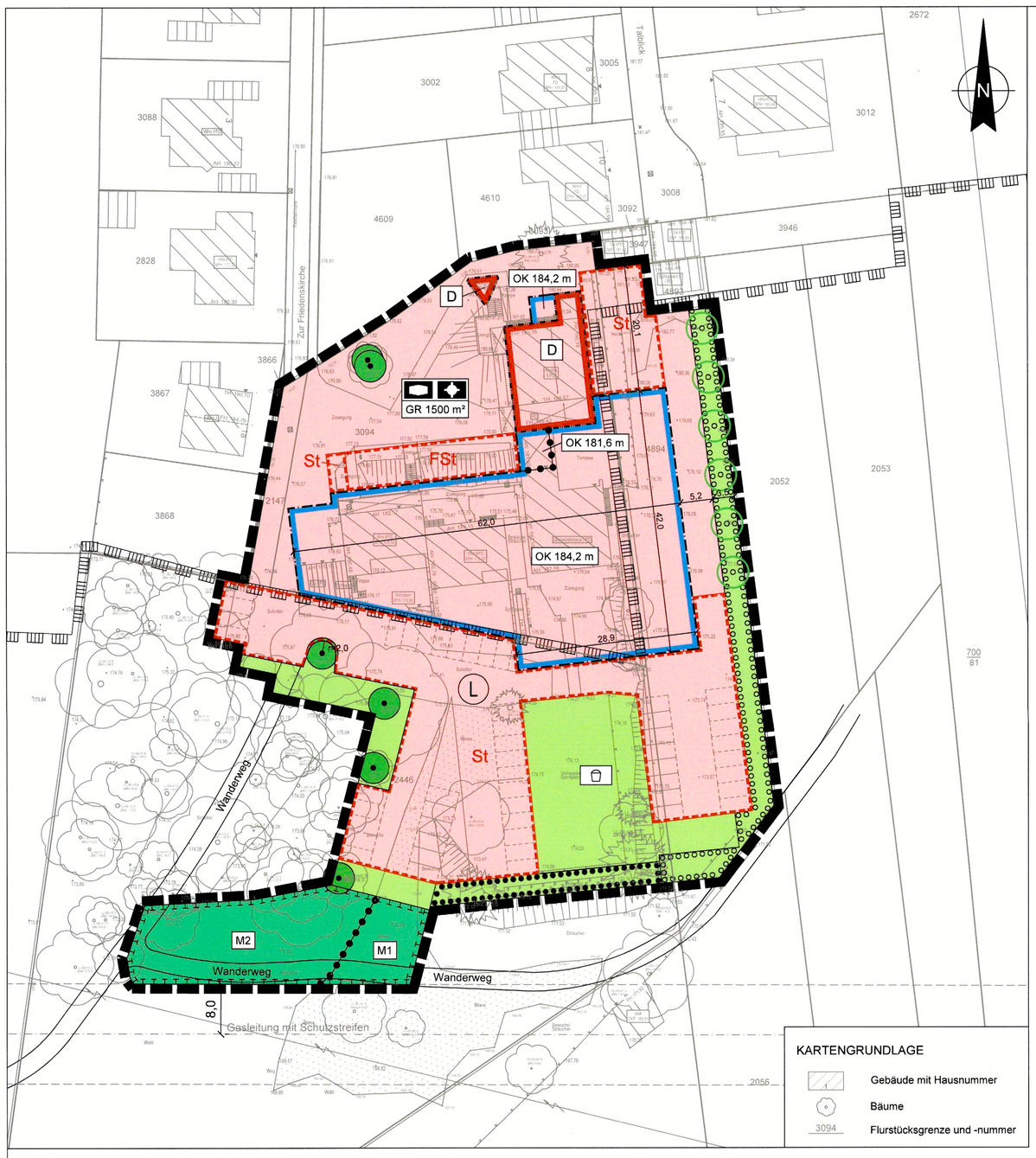


KARTENGRUNDLAGE

- Gebäude mit Hausnummer
- Bäume
- 3094 Flurstücksgrenze und -nummer

LEGENDE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

- GR 1500 m² — Grundfläche
- z.B. OK 231,5 m — Gebäudeoberkante in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmungen:

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 18, 20 und 25 BauGB)

- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Spielplatz
- Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Umgrenzung einer Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Pflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- FSt — Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- D — Denkmal

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Beispielhafte Anordnung von Parkplätzen

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

(BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

(PlanzV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. 2022 S. 412),

(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 14.06.22 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Overath, den 06.02.25

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 23.06.23 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.07.23 bis einschließlich 04.08.23 durchgeführt.

Overath, den 06.02.25

Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.06.24 beschlossen, diesen Entwurf des Bebauungsplanes im Internet zu veröffentlichen.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung wurden in der Zeit vom 22.07.24 bis 23.08.24 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 12.07.24 ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 06.02.25

Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.07.24 im Zeitraum vom 22.07.24 bis 23.08.24 eingeholt worden.

Overath, den 06.02.25

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Overath am 11.12.24 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 06.02.25

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung ~~im Mitteilungsblatt~~ auf der Homepage der Stadt Overath vom 22.05.2025 in Kraft getreten.

Overath, den 02.06.25

Bürgermeister

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff BauNVO)

1.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)

1.1.1 Als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen gilt Normalhöhennull (NHN).

1.1.2 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK) gilt bei Flachdächern der höchste Punkt der Dachhaut, bei Flachdächern mit Attika die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

1.1.3 Die festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK) dürfen durch die dem Dach untergeordneten technischen Anlagen und Aufbauten (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie), durch Aufzug-, Fahrschächte und Treppenhäuser sowie durch äußere Umwehrungen (wie Brüstungen, Geländer) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

1.2 Grundfläche
(§ 19 BauNVO)

Die gemäß Planeintrag zulässige Grundfläche von 1.500 m² kann durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 4.600 m² überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten, Vordächer, Loggien sowie Sonnenschutzeinrichtungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einem Maß von 2,0 m überschreiten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze „St" sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

3.2 Innerhalb der Fläche für Stellplätze „St" sind bis zu 55 Pkw-Stellplätze zulässig. (§ 89 Abs. 4 BauO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Innerhalb der Fläche für Stellplätze „St" sind die Stellplätze inkl. Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen.

4.2 Innerhalb der Fläche für Stellplätze „St" sind mindestens 25 % der Grundfläche eines Stellplatzes (Parkbuchten) zusätzlich mit Rasen zu begrünen. Zufahrten und Fahrbahnen sind hiervon ausgenommen.

4.3 Innerhalb der zeichnerisch als Fläche für Wald und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Waldfläche in folgender Qualität zu entwickeln:
Maßnahmenfläche 1 (M1): Erstaufforstung der vorhandenen Wiese als gestufter Waldrand
- Pflanzqualitäten: Alter 1/2 mind. 50-80 cm
- Raster: 1,5 x 1,5 m
- Flächenanteile:
  - 40 % Hasel (Corylus avellana)
  - 50 % Weißdorn (Crataegus monogyna)
  - 10 % Vogelkirsche (Prunus avium) - 814 04)

Maßnahmenfläche 2 (M2): Erhaltung und weitere Sukzession von Wald mit optionaler Ergänzungspflanzung in Lücken
- Pflanzqualitäten: Alter 1/2 mind. 50-80 cm
- Raster: 2,0 x 2,0 m
- Flächenanteile:
  - 40 % Hasel (Corylus avellana)
  - 50 % Weißdorn (Crataegus monogyna)
  - 10 % Vogelkirsche (Prunus avium) - 814 04)

Herkunft der Straucharten: Vorkommensgebiet 4 - Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben

Herkunft der Baumart: Beachtung des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG), Herkünfte aus deutschen forstlichen Herkunftsgebieten

Die jeweiligen Ansprüche an den Standort (insbesondere Sonnen- und Schattenverträglichkeit) sind zu beachten.

5. Mindestfläche für Photovoltaikanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Pro 10 m² Dachfläche sind mind. 2,0 m² Photovoltaikfläche zu errichten. Die mindestens zu errichtende Fläche mit Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 20 % aller Dachflächen von Neubauten auf dem Baugrundstück entspricht.

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

6.1 Innerhalb der zeichnerisch als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Ortsrandbegrünung in folgender Qualität anzulegen:
- durchgängige, ein- bis zweireihige Hecke aus landschaftsgerechten Sträuchern gemäß der als Anlage aufgeführten Pflanzliste A; verpfl. Sträucher ohne Ballen, Höhe 100-150 cm; Pflanzabstand: 1,0 m, Reihenabstand: 1,5 m
- sechs mittelkronige Bäume einer Art als Reihe gemäß Planeintrag und der als Anlage aufgeführten Pflanzliste A; Hochstämme 3 x verpfl. mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm

6.2 Innerhalb der Fläche für Stellplätze „St" sind die Flächen außerhalb der Fahrbahnen und Parkbuchten mit einer geeigneten Regelsaatgutmischung (RSM) einzusäen und punktuell zur Gestaltung mit Sträuchern gemäß der als Anlage aufgeführten Pflanzliste A zu bepflanzen.

7. Erhalt von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.1 Für die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume ist - in Anlehnung an die FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen" (2015), die DIN 18916 sowie die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (RSBB 2023) - jeweils in Stammnähe eine Baumscheibe mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 9 m² herzustellen und gegen Überfahren zu schützen. Im übrigen Kronentraufbereich ist die Tragschicht der Stellplatzflächen fachgerecht mit einer Wurzelbrücke zum Schutz der darunterliegenden Wurzeln auszustatten. Insbesondere ist die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen RSBB 2023 einzuhalten, welche die bis dahin gültige RAS LP 4 ersetzt.

7.2 Bei Abgang der zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Einfriedungen
(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

1.1 Einfriedungen der Freiflächen des Grundstücks in Form von Stabgitter- oder Maschendrahtzaun sind grundsätzlich nur in Verbindung mit einer direkt angrenzenden, durchgängigen und gleichhohen Heckenpflanzung gemäß der als Anlage aufgeführten Pflanzenliste B zulässig. Integrierte Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig.

1.2 Mauern sind ausschließlich als Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zum notwendigen Abfangen von Geländesprüngen zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes OV_2.2-1 „Bergische Hochfläche um Overath" (LSG-GL-00060).

D. HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Overath als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2. Baudenkmal

Die ehemalige evangelische Friedenskirche Neichen und der freistehende Glockenturm wurden am 05.04.2024 in die Denkmalliste der Stadt Overath eingetragen. Alle Maßnahmen am Denkmal und in seinem Nahbereich sind erlaubnispflichtig, wenn sich die Maßnahme auf die historische Substanz oder das Erscheinungsbild des Denkmals auswirkt oder auswirken kann. Entsprechende Anträge auf denkmal-rechtliche Erlaubnis sind bei der Stadt Overath, Untere Denkmalbehörde, denkmal@overath.de, zu stellen.

3. Kampfmittelfunde

Eine Garantie auf das Nicht-Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das „Merkblatt für Baugrundeingriffe" auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

4. Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen" der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006 (Hrsg.: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen). Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149, wie ggf. erforderliche bautechnische Maßnahmen, sind zu berücksichtigen.

5. Baumschutz

Die in der Nähe der Eingriffsbereiche vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu schützen. Dazu sind die „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung (ZTV-Baumpflege) sowie der DIN 18920 anzuwenden. Alle Arbeiten im Kronentraufbereich von Bäumen wie etwa mechanische Beschädigungen durch Baumaschinen, Verdichtungen des Wurzelraums durch Befahren, zeitweise Material- oder Bodenlagerung und Einschüttungen sowie Abgrabungen müssen vermieden werden. Werden im Zuge der Baumaßnahmen Baumwurzeln mit einem Durchmesser über 5 cm verletzt oder durchtrennt, sind die Schnittstellen z.B. mit Baumwachs ordnungsgemäß zu versorgen.

6. Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen wird die Überprüfung auf gebäudenutzende Vögel und Fledermäuse vor eingriffsrelevanten Arbeiten an den Gebäuden empfohlen.

Bei großen Glasflächen sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag (insbesondere von Spiegelungen naturnaher Strukturen, der Durchsicht (Reduzierung der Transparenz, Kenntlichmachung durch Markierungen/ Mustern) durch entsprechende Materialien vorzusehen.

Die Beleuchtung der Stellplätze, des Sportplatzes und die Außenbeleuchtung der Gebäude (insbesondere zur freien Landschaft hin) sind auf das unverzichtbare Maß zu reduzieren und ausschließlich bedarfsgesteuert vorzunehmen (Licht nur dann, wenn es auch benötigt wird). Reine Zeitschaltungen und Dekorationsbeleuchtungen sind zu unterlassen. Beleuchtung sollen nur in der erforderlichen Intensität und mit warmweißer Lichtfarbe (2700-3000 Kelvin) erfolgen. Vorzugsweise soll eine Beleuchtung von oben sowie in Form von abgeschirmten Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und flacher Streuscheibe und einer Oberflächentemperatur unter 60 °C erfolgen.

7. Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

8. Werbeanlagen entlang der Autobahn BAB 4

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

9. Verwendung von Recyclingmaterial

Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen sind die Bestimmungen der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten. Informationen sind unter rbk-direkt.de unter dem Suchwort „Ersatzbaustoff" zu finden.

10. DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien

Die DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien werden im Planungsamt der Stadt Overath vorgehalten und können während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

E. ANLAGE

Pflanzliste A

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche*
Sorbus aucuparia	Vogelbeere*

Sträucher

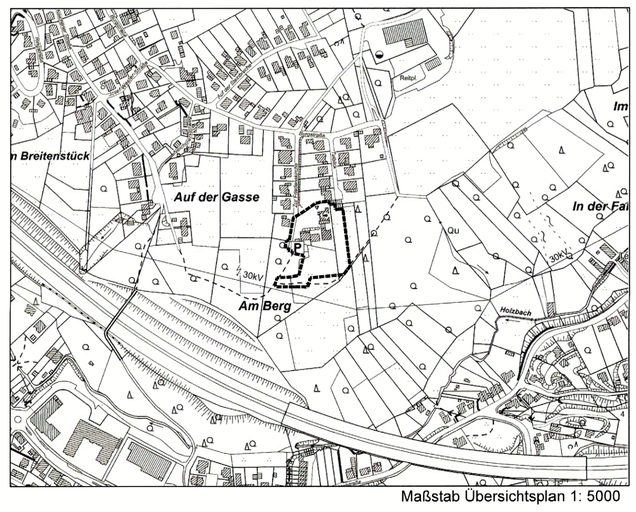
Corylus avellana	Hasel*
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose*

Pflanzliste B

Acer campestre	Feldahorn*
Carpinus betulus	Hainbuche*
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

* Hauptbaum- oder Strauchart gemäß potentieller natürlicher Vegetation

Stadt Overath



Maßstab Übersichtsplan 1: 5000

Bebauungsplan Nr. 159
Zur Friedenskirche

Maßstab 1:500
Stand November 2024

H+B Stadtplanung

Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9
50668 Köln
Tel. 0221 952 686 33 . Fax 0221 899 941 32
post@hb-stadtplanung.de