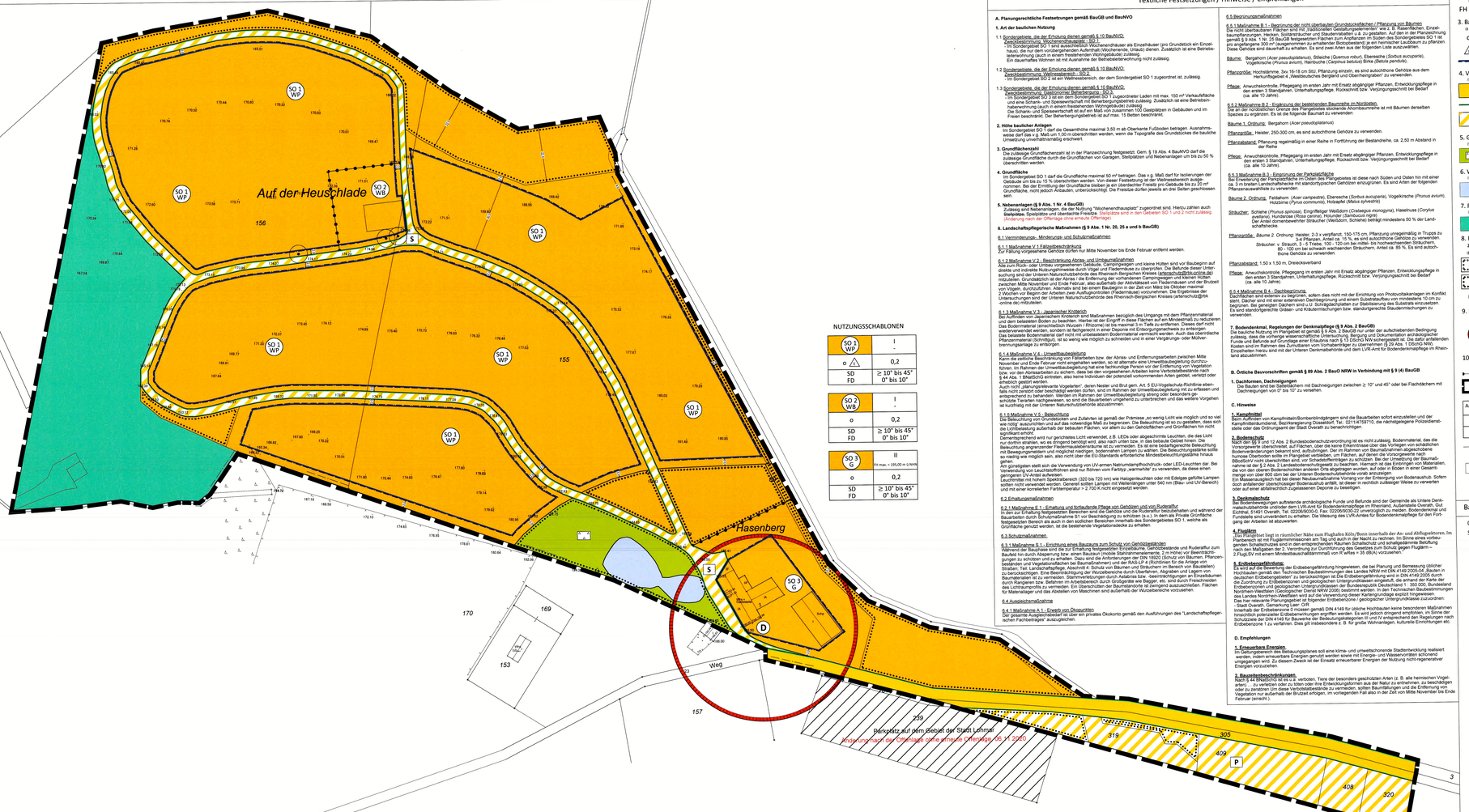
STADT OVERATH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 55 "Wochenendhausplatz" in Overath, Hasenberg, 1. Änderung

M.: 1:500 i.O.

0 5 10 15 20 25 50m



Textliche Festsetzungen / Hinweise / Empfehlungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO:
Zweckbestimmung: Wochenendhausplatz - SO 1
- Im Sondergebiet SO 1 sind ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser (z.n. Grundstück ein Einzelhaus), die nach Lage, Größe und baulichem Ausstattung (Wochenende, Urlaub) dienen. Zusätzlich ist eine Betriebsleiterwohnung (auch in einem freistehenden Wohngebäude) zulässig.
Ein dauerndes Wohnen ist mit Ausnahme der Betriebsleiterwohnung nicht zulässig.

1.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO:
Zweckbestimmung: Wellnessbereich - SO 2
- Im Sondergebiet SO 2 ist ein Wellnessbereich, der dem Sondergebiet SO 1 zugeordnet ist, zulässig.

1.3 Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO:
Zweckbestimmung: Gastronomie/ Beherbergung - SO 3
- Im Sondergebiet SO 3 ist ein dem Sondergebiet SO 1 zugeordneter Laden mit max. 150 m² Verkaufsfläche und eine Schank- und Speisewirtschaft mit Gästezimmern zulässig. Zusätzlich ist eine Betriebsleiterwohnung (auch in einem freistehenden Wohngebäude) zulässig.
Die Schank- und Speisewirtschaft ist auf ein Maß von maximum 100 Gastplätzen in Gebäuden und im Freien beschränkt. Der Beherbergungsbetrieb ist auf max. 15 Betten beschränkt.

2. Höhe baulicher Anlagen
Im Sondergebiet SO 1 darf die Gesamthöhe maximal 3,50 m ab Oberkante Fußboden betragen. Ausnahmsweise darf das Maß von 3,50 m bis max. 4,00 m überschritten werden, wenn die Topografie des Grundstückes die bauliche Umsetzung unverhältnismäßig erschwert.

3. Grundflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl ist in der Planzeichnung festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

4. Grundfläche
Im Sondergebiet SO 1 darf die Grundfläche maximal 50 m² betragen. Das v.g. Maß darf für isolierungen der Gebäude um bis zu 15 % überschritten werden. Von dieser Festsetzung ist der Wellnessbereich ausgenommen. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben je ein überdachter Freisitz pro Gebäude bis zu 20 m² Grundfläche, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt. Die Freisitze dürfen jeweils an drei Seiten geschlossen sein.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zulässig sind Nebenanlagen, die der Nutzung "Wochenendhausplatz" zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Bleibtiere, Spielgeräte und dezente Freisitze. Bleibtiere sind in den Gebieten SO 1 und 2 nicht zulässig. (Änderung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage)

6. Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

6.1 Vermindernde-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

6.1.1 Maßnahme V.1 Rodungsbeschränkung
Zur Fällung vorgesehene Gehölze dürfen nur über Mitte November bis Ende Februar entfernt werden.

6.1.2 Maßnahme V.2 - Reptilienschutz Abriss- und Umbaumaßnahmen
Im Bereich der Abriss- und Umbaumaßnahmen, Gartenanlagen und kleine Hütten sind vor Baubeginn auf direkte und indirekte Nutzungshinweise durch Vögel und Fledermäuse zu untersuchen. Die Befunde dieser Untersuchung sind der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (artenschutz@bk-online.de) mitzuteilen. Grundsätzlich ist der Abriss / die Entfernung der vorhandenen Gartenanlagen und Gebäude zwischen Mitte November und Ende Februar, also außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen und der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist in der Zeit von März bis Oktober maximal 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten zwei Ausflugkontrollen (Fledermäuse) vorzunehmen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (artenschutz@bk-online.de) mitzuteilen.

6.1.3 Maßnahme V.3 - Japanischer Knöterich
Durchführen von japanischem Knöterich sind Maßnahmen bezüglich des Umgangs mit dem Pflanzenmaterial und dem belasteten Boden zu beachten. Hierbei ist der Eingriff in diese Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Das Bodenmaterial (einschließlich Wurzeln / Rhizome) ist bis maximal 3 m Tiefe zu entfernen. Dieses darf nicht wiederverwendet werden, sondern ist fachgerecht in einer Deponie mit Entsorgungsnachweis zu entsorgen. Das belastete Bodenmaterial darf nicht mit unbelastetem Bodenmaterial vermischt werden. Auch die oberirdische Pflanzenmaterial (Schnittgut), ist so wenig wie möglich zu schneiden und in einer Verganlungs- oder Müllverbrennungsanlage zu entbergen.

6.1.4 Maßnahme V.4 - Umweltbaubegleitung
Kann die zeitliche Beschränkung von Fällarbeiten bzw. der Abriss- und Entfernungsarbeiten zwischen Mitte November und Ende Februar nicht eingehalten werden, ist alternativ eine Umweltbaubegleitung durchzuführen. Diese ist durch eine fachkundige Person vor der Entfernung von Vegetation bzw. vor den Abrissarbeiten zu sichern, dass bei den vorgesehenen Arbeiten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, also keine Individuen der potenziell vorkommenden Arten getötet, verletzt oder erheblich gestört werden.
Auch nicht „planungsrelevante Vogelarten", deren Nester und Brut gem. § 44 Bundesnaturschutz-Richtlinie eben-falls nicht beschädigt oder zerstört werden dürfen, sind durch eine fachkundige Umweltbaubegleitung zu erfassen und entsprechend zu behandeln. Werden im Rahmen der Umweltbaubegleitung erheblich störende Verhaltensweisen festgestellt, so sind die Bauarbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen ist kurzfristig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.1.5 Maßnahme V.5 - Beleuchtung
Die Beleuchtung von Grundwegen und Zufahrten ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig" auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der belasteten Flächen, vor allem zu den Gehölzflächen und Grünflächen nicht signifikant erhöht.
Diemenschgerecht wird nur gerichtetes Licht verwendet, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das belastete Gebiet hinein. Die Lichtfarbe sollte möglichst warmweiß sein, kaltweiße Lichtfarben ist zu vermeiden. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und möglichst niedrigen, bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen.
Am günstigsten stellt sich die Verwendung von UV-armen Natriumdampfhochdruck- oder LED-Leuchten dar. Bei Verwendung von LED-Leuchten sollten Linsen und nur Röhren vom Farbtyp „warmweiß" zu verwenden, da diese einen niedrigen UV-Anteil aufweisen.
Grundsätzlich mit hohen Spektrabreiten (320 bis 720 nm) wie Halogenleuchten oder mit Edelgas gefüllte Lampen sollten nicht verwendet werden. Generell sollten Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2 700 K nicht eingesetzt werden.

6.2 Einwirkungsmaßnahmen

6.2.1 Maßnahme E.1 - Erhaltung und fortlaufende Pflege von Gehölzen und von Ruderalflur
In den zur Erhaltung festgesetzten Bereichen sind die Gehölze und die Ruderalflur beizubehalten und während der Bauarbeiten durch Schutzmaßnahme S1 vor Beschädigung zu schützen (v.g.). In dem als Private Grünfläche festgesetzten Bereich als auch in den südlichen Bereichen innerhalb des Sondergebietes SO 1, welche als Grünfläche genutzt werden, ist die bestehende Vegetationsdecke zu erhalten.

6.3 Schutzmaßnahmen

6.3.1 Maßnahme S.1 - Errichtung eines Bauzaune zum Schutz von Gehölzbestänen
Zum Schutz der Gehölzbestände und der Ruderalflur vor Beschädigungen, Gehölzbestände und Ruderalflur zum Nachteil hin durch Abgrenzung bzw. einen Bauzaun (mobile Stahlrahmenelemente, 2 m Höhe) vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Dazu sind die Anforderungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbestänen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Befahren, Lagern und Ablagerungen ist zu vermeiden. Ein Überschütten der Baumstandorte ist bei Bedarf auszuschließen. Flächen für Materiallager und das Abstellen von Maschinen sind außerhalb der Wurzelbereiche vorzusehen.

6.4 Ausgleichsmaßnahme

6.4.1 Maßnahme A.1 - Erwerb von Ökopunkten
Der gesamte Ausgleichsbedarf ist über ein privates Ökokonto gemäß den Ausführungen des "Landschaftspflegerischen Fachbeitrages" auszugleichen.

6.5 Begrünungsmaßnahmen

6.5.1 Maßnahme B.1 - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen / Pflanzung von Bäumen
Die nicht überbaubaren Flächen sind mit zweckentsprechenden Gestaltungselementen wie z.B. Rasenflächen, Einzelbaumpflanzungen, Hecken, Solitärsträucher und Staudenbeeten u.ä. zu gestalten. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 ist pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen pro angefangenen 100 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Es sind zwei Arten aus der folgenden Liste auszuwählen.

Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) Birke (*Betula pendula*),

Pflanzgröße: Hochstämme, 3xv, 16-18 cm StU. Pflanzung einzeln, es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingräben" zu verwenden.

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).

6.5.2 Maßnahme B.2 - Eingrünung der bestehenden Baumreihe im Nordosten.
Die an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes stockende Anorbäumreihe ist mit Bäumen derselben Spezies zu ergänzen. Es ist die folgende Baumart zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Pflanzqualität: Heister, 250-300 cm, es sind autochthone Gehölze zu verwenden.

Pflanzabstand: Pflanzung regelmäßig in einer Reihe in Fortführung der Bestandreihe, ca. 2,50 m Abstand in der Reihe

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).

6.5.3 Maßnahme B.3 - Eingrünung der Parkplatzfläche
Zur Einbindung der Parkplatzfläche in Osten des Plangebietes ist diese nach Süden und Osten hin mit einer ca. 3 m breiten Landschaftshecke mit standortypischen Gehölzen einzugrünen. Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*)
Der Anteil dornentragender Sträucher (Weißdorn, Schlehe) beträgt mindestens 50 % der Landschaftshecke.

Pflanzgröße: Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Artteil ca. 15 %, es sind autochthone Gehölze zu verwenden.
Sträucher: v. Strauch, 3 x verpflanzt, 100 - 125 cm bei mittel- bis nochwachsenden Sträuchern, Artteil ca. 85 %, Es sind autochthone Gehölze zu verwenden.

Pflanzabstand: 1,50 x 1,50 m, Dreiecksverband

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).

6.6.4 Maßnahme B.4 - Dachbegrünung
Dachflächen sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Dieser ist mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Bei geneigten Dächern sind z.U. Schutzgeländern zur Stabilisierung des Substrats einzusetzen und eine Ansaat mit trockenheitsresistenten Gräsern- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

7. Bodendenkmal, Regelungen der Denkmalpflege (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation der archäologischen Funde und Befunde auf Grundlage einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NW sichergestellt ist und die Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 27 Abs. 1 DSchG NW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1. Dachformen, Dachneigungen
Die Bauten sind bei Satteldächern mit Dachneigungen zwischen ≥ 10° und 45° oder bei Flachdächern mit Dachneigungen von 0° bis 10° zu verstehen.

C. Hinweise

1. Kampfmittel
Beim Fund von Munition oder Kampfmitteln/Bomberdrohgängen sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 02114/975910, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

2. Bodenschutz
Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Nutzungsbereiche überschreitet, auf Flächen, über die keine Einkehrstrasse 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 Bundesbodenschutzverordnung nicht vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Bodenmaterial, das im Rahmen von Baumaßnahmen ausgehoben wird, vorrangig vor Ort wiederzuverwenden. Ist dies nicht möglich, ist Bodenmaterial in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.
Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern durch anfallender überschüssiger Bodenaushub Lehmboden anfällt, ist dieser in nachlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie zu beseitigen.

3. Denkmalschutz
Bei Entdeckungen aufretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde unter anzeigen dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Dur 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. Flugläm
Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum Flughafen Köln/Bonn innerhalb der An- und Abflugkatorne. Im Plangebiet ist mit Fluglärmimmissionen am Tag und auch in der Nacht zu rechnen. Der Aufenthaltsbereich ist mit Fluglärmimmissionen am Tag und auch in der Nacht zu rechnen. Der Aufenthaltsbereich ist gemäß Schallschutzkonzept zu errichten. Es wird auf die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2.FlugLSV mit einem Mindestschallschutzmaßnahmen von R' erfoe = 35 dB(A) verzuwenden.

5. Erdbebensicherheitsnachweis
Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß der 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 Karte(n) verwiesen. Für Overath ist Erdbebenzone 0 und geologischer Untergrundklasse zuzuordnen.
Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:
Erdbebenzone 0 / geologische Klasse S
Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebeneinwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, kulturelle Einrichtungen etc.

D. Empfehlungen

1. Erneuerbare Energien
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden. Dafür sollen erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasserverbrauch sparsam umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen

2. Baureitsbeschränkungen
Es ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz 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 Mitte November bis Ende Februar (ernsch.).

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

SO 1 WP — Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) mit Kennziffer Zweckbestimmung: Wochenendhausplatz

SO 2 WB — Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) mit Kennziffer Zweckbestimmung: Wellnessbereich

SO 3 G — Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) mit Kennziffer Zweckbestimmung: Gastronomie / Beherbergung

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

0,2 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. — Firsthöhe (FH) in Meter (m) über Bezugspunkt

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

O — Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen öffentlich

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(S) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Erschließungsstraßen und / wege

(P) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Privater Parkplatz, zugeordnet zu den Sondergebieten

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

Private Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage

6. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Teichanlage

7. Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen un für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalt Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9. Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 5 172 BauGB)

Umgrenzung der Flächen des vermuteten Bodendenkmales Hasenberg (nachrichtliche Übernahme)

10. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

Art der baulichen Nutzung	Maximale Anzahl der Vollgeschosse / FH max.
Bauweise	GRZ
Dachform	Dachneigung

Nutzungsschablone

155 — Flurstücksnummer

Gebäudebestand

168.55 — Bestandsgeländehöhen in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN)

Bauordentliche Festsetzungen § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

0°-10°	Angabe der Dachneigung in Grad als Mindest- und Höchstmaß
SD/FD	Angabe der Dachform, SD - Satteldach, FD - Flachdach

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 27.11.2019 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und gemäß § 13 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 55, 1. Änderung gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 16.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Overath, den 14.12.21
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.12.2020, wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 11 (1) und § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 03.02.2021 durchgeführt.
Overath, den 14.12.21
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 beschlossen, die Vorentwürfe des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 14.09.2020 bis 30.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen, ortsüblich bekannt gemacht durch Auslegung wurden am 04.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Overath, den 14.12.21
Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 27.08.2020 eingeholt worden.
Overath, den 14.12.21
Bürgermeister

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

ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Stellungnahmen der Behörden sind erneut gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... bis ..... eingeholt worden.
Overath, den .....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Overath hat den Bebauungsplan Nr. 55, 1. Änderung gemäß § 10 BauGB und § 7 und 41 GO NW, durch den Rat der Stadt Overath am 15.01.2021 als Satzung beschlossen.
Overath, den 14.12.21
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG
Der Bebauungsplanes Nr. 55, 1. Änderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 23.12.2021 in Kraft getreten.
Overath, den 14.12.21
Bürgermeister

Hinweis zur Einsichtnahme

Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können während der Dienststunden der Stadtverwaltung Overath im Planungs- und Bauordnungsamt, Hauptstraße 25, 51491 Overath eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- 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 – PlanDV) 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 – 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)

Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" beigefügt.

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

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

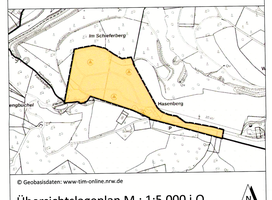
Freudenberger Straße 383
57072 Siegen
Tel.: 0271-3136-210
Fax: 0271-3136-211
Mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-stadtentwurf.de

Kunze
gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

STADT OVERATH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 55
"Wochenendhausplatz"
in Overath, Hasenberg
1. Änderung

17.09.2020



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

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.

Rheinisch - Bergischer - Kreis
Gemarkung: Heiliger
Flur: 12

S 490 / N 581 - 185.5 x 80.0 cm