STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 60 „Vilkerath – Ortsmitte Nord“

1. Änderung
gem. § 13 BauGB

mit Rotmarkierung nach Offenlage

Begründung
gem. § 2a Nr. 1 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60, Vilkerath – Ortsmitte Nord, 1. Änderung nach § 13 BauGB

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 17.09.2024 beschlossen den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern.

Die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt; die Grundzüge der Planung werden im Falle dieser Änderung nicht berührt.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans begründen sich durch den immer vergrößerten Wohnbedarf im Overather Stadtgebiet.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Vilkerath – Ortsmitte Nord" bietet durch seine Größe entsprechende Möglichkeiten mit einfachen Mitteln geeigneten Wohnraum zu generieren.

Die genauen Änderungen gemäß Satzungsdokument werden im Folgenden erläutert.

1.Maß der baulichen Nutzung:

1.1 GFZ

Der Entfall der GFZ Festsetzung begründet sich durch die teilweise sehr kleinen Grundstücke im Geltungsbereich, in Verbindung mit der geringen GFZ Festsetzung, die heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr gerecht werden.

Einer sich städtebaulich negativ auswirkenden Höhenentwicklung wird durch die vorhandene Festsetzung der Geschossigkeit entgegengewirkt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachgestaltung:

Die folgenden Festsetzungen werden als Möglichkeit der Nachverdichtung ohne die Beanspruchung von unversiegelter Fläche getroffen:

Die Maximierung der Größe von Dachaufbauten von 1/2 auf 2/3 der Gebäudelänge soll eine Nachverdichtung im Geltungsbereich fördern und zusätzlichen Wohnraum generieren. Aufgrund der Anpassung an die aktuelle Bauordnung NRW (§ 32 (Fn 38; Dächer) Abs. 5 BauO NRW, Stand 01.10.2024) müssen die Abstände von den Ortgängen jeweils mindestens 1,25 m betragen.

Die maximale Größe bezieht sich auf die vorhandene Gebäudelänge des Gebäudes. Wird bei Doppelhäusern als Bezugslänge die gesamte Gebäudelänge angesetzt, so bedarf es einer schriftlichen Zustimmung der betroffenen Nachbarpartei.

Sollte sich durch die Errichtung einer Gaube die Geschossigkeit unzuverlässig verändern, werden hierfür Ausnahmen erteilt.

Sollte ein Doppelhaus durch die Errichtung von Dachaufbauten den Doppelhauscharakter verlieren, so werden hierfür Ausnahmen erteilt.

2.2 Drempel:

Ebenso wurden die Voraussetzungen für Drempel vereinfacht. Diese können nun bis zu einer Höhe von 0,8 m bei einer eingeschossigen Bebauung und bis zu einer Höhe von 0,5 m bei einer zweigeschossigen Bebauung realisiert werden, auch wenn sich im Untergeschoss Aufenthaltsräume befinden oder realisiert werden können. Grund hierfür ist die Möglichkeit der Nachverdichtung ohne die Beanspruchung von unversiegelter Fläche.

2.3 Dachbegrünung:

Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes ist bei der Neuerrichtung von Flachdächern – eingeschlossen sind hier die Dächer von neuerrichteten Garagen und Carports – eine Dachbegrünung vorzusehen. Diese soll auf den nicht durch Photovoltaikanlagen belegten Flächen erstellt werden.

2.4 Grünfestsetzungen

Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes müssen nicht überbaute Grundstücksfläche gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW wasserdurchlässig und begrünt bzw. bepflanzt hergestellt werden.

Befreiungen:

Weitere Befreiungen gem. § 31 BauGB sind ausschließlich nur dann zulässig, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet wird.

3. Einsatz erneuerbarer Energien

Die Festsetzung zur Erstellung von Photovoltaikanlagen auf neu errichteten Gebäuden soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragen.

Hinweise:

Beleuchtung:

Falls eine Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten angedacht ist, ist diese 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 des Plangebietes nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Es ist eine bedarfsgerechte

Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinausgehen.

Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute. Auf übermäßige Beleuchtung ist zum Schutz der Insekten und Feldtiere zu verzichten.

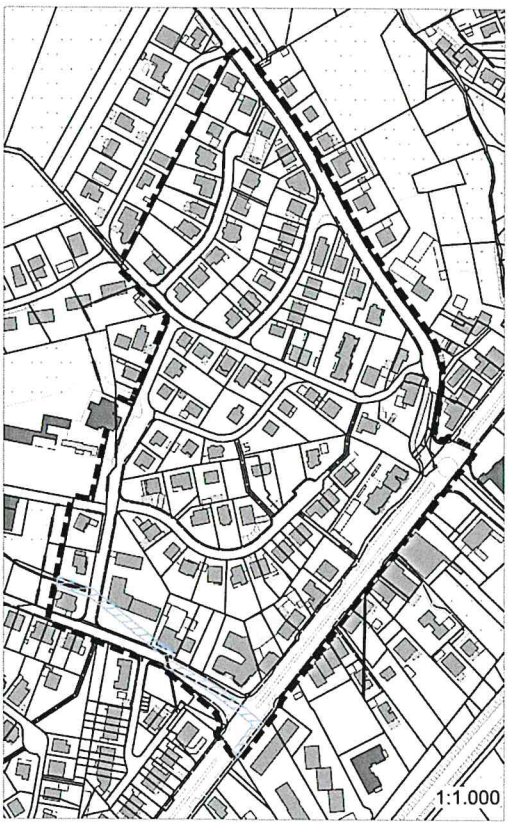
Artenschutz:

Bei Abriss oder Teilabriss ist § 44 des BNatSchG einzuhalten.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf umgebende Flora und Fauna muss der Artenschutz im Zuge der vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren geprüft werden.

Gewässerschutz:

Innerhalb des beidseitig 3 Meter breiten Gewässerunterhaltungskorridors gemäß § 97 LWG dürfen bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts nur errichtet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.





Geltungsbereich

Gewässerunterhaltungskorridor

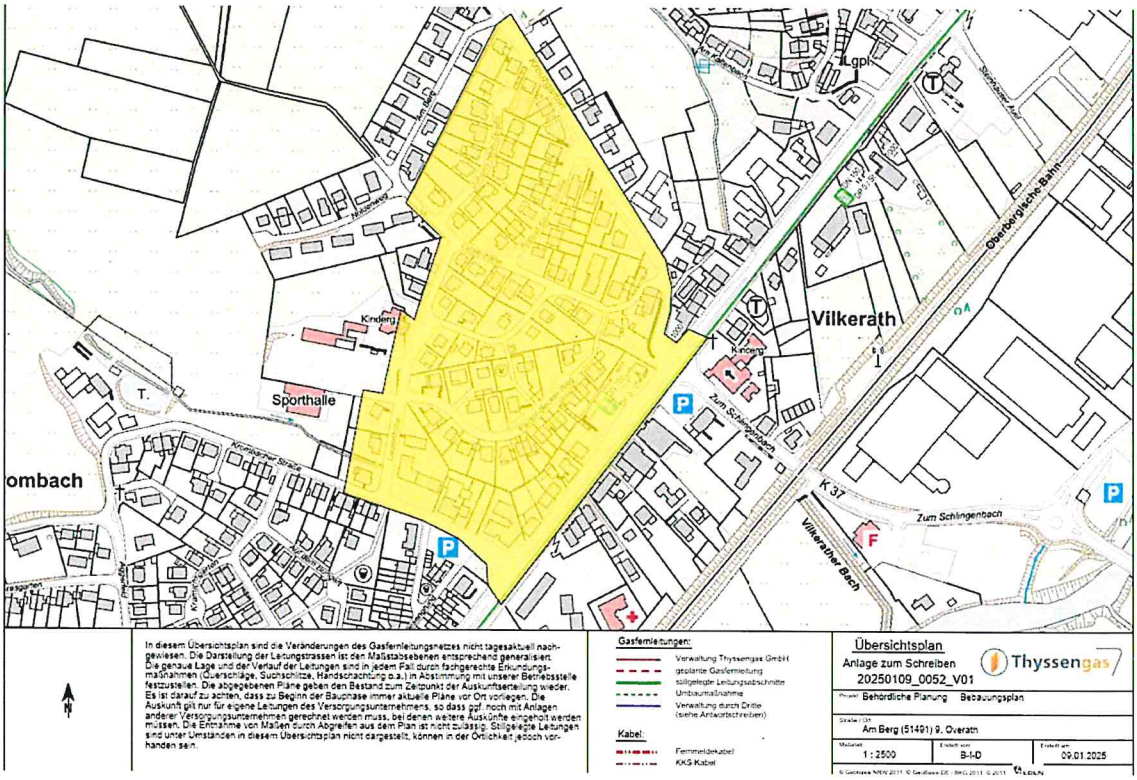
Stillgelegte Gasfernleitung:

Innerhalb des Plangebiets (L136) verläuft stillgelegte Gasfernleitung LNr.20 der Thyssengas GmbH.

Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines Schutzstreifen, in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen (inklusiv Fundamente, Gebäude, Garagen, Carports, Zäune, Lärmschutzwände, Überdachungen, etc.) jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb unserer Gasfernleitung beeinträchtigt oder gefährden.

Beigefügt im Übersichtsplan im Maßstab 1: 2500.



Overath, den 15.05.2025

Siegel der Stadt Overath