STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 99 „Overath – Heiligenhaus, Birken“

1. Änderung
gem. § 13 BauGB

mit Rotmarkierung nach Offenlage

Begründung
gem. § 2a Nr. 1 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 99, Overath – Heiligenhaus, Birken, 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. 99 „Overath – Heiligenhaus, Birken" 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 Grundflächenzahl (GRZ)

Zur Steigerung einer Wohnraumerweiterung innerhalb des Plangebietes darf gem. § 19 (4) BauNVO die max. zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ (0,3) durch Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen (im Sinne des §14) in den Teilbereichen WA 1 (Einzelhausbebauung) sowie im Teilbereich WA 2 (Einzel- und Doppelhausbebauung) bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die im Ursprungsplan festgesetzten Reduzierungen der Überschreitung der max. zulässigen GRZ im Teilbereich WA 1 auf 20%, im Teilbereich WA 2 auf 30 % entfallen somit.

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 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.

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.

Overath, den 15.05.2025

Siegel der Stadt Overath 2