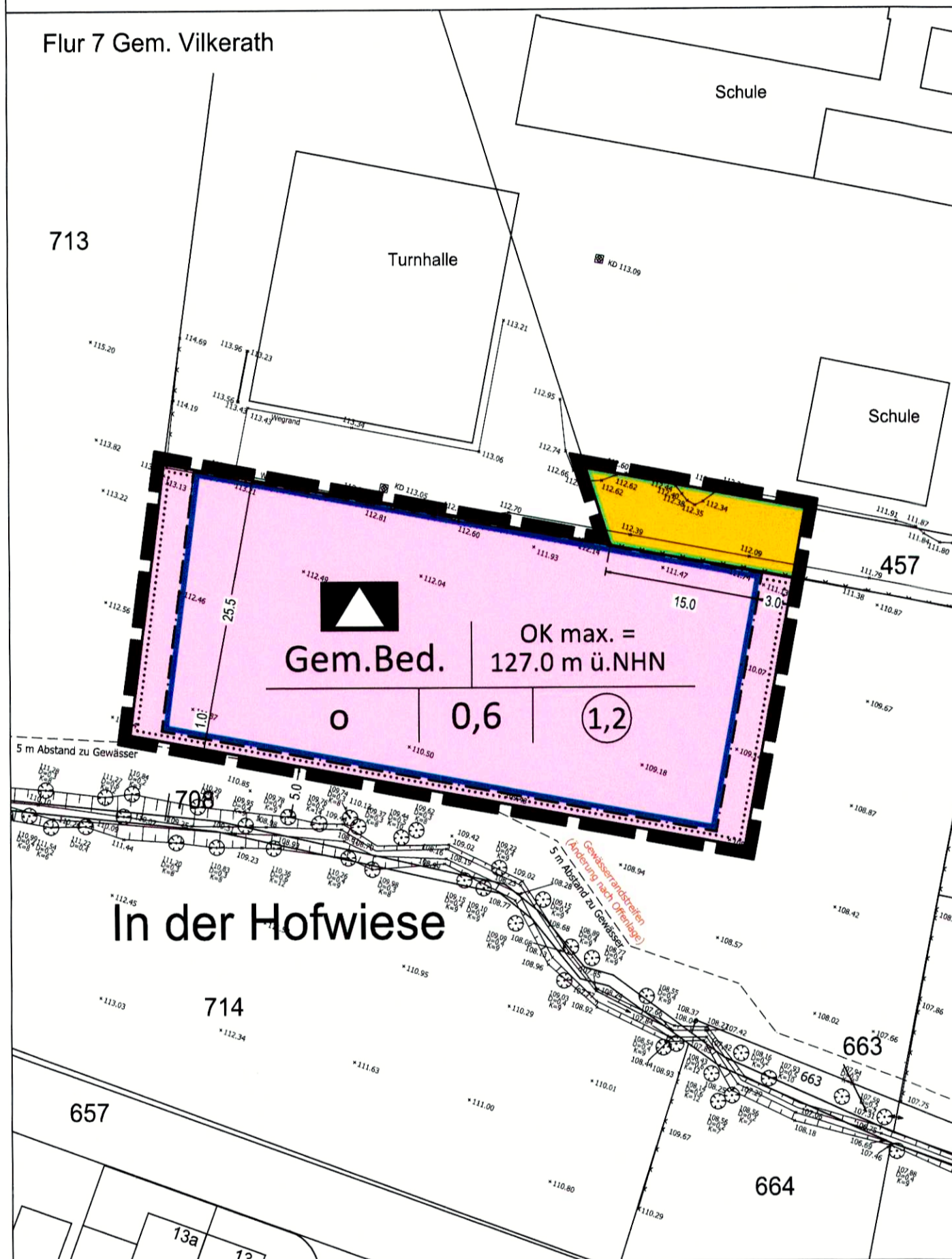
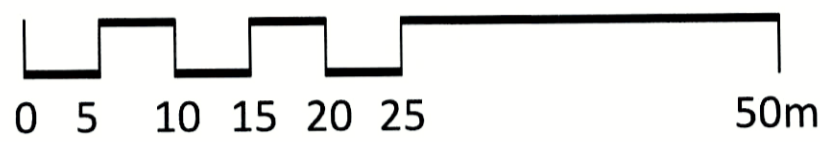




STADT OVERATH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 155 "Schule Vilkerath - Turnhalle"

M.: 1:500 i.O.



Hinweise

- Kampfmittel**
Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.
- Bodenschutz**
Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse 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 BodsSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.
- 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.
- Fluglärm**
Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum Flughafen Köln/Bonn innerhalb der An- und Abflugsektoren. Im Planbereich ist mit Fluglärmmissionen am Tag und auch in der Nacht zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den entsprechenden Räumen Schallschutz und schalldämmende Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm - 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von R_wres = 35 db(A) vorzusehen.
- 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. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbewertungen 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 I zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc. Das hier relevante Plangebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: -Stadt Overath, Gemarkung Vilkerath: 0/R
- Gewässerrandtreifen (Änderung nach Offenlage):**
Innerhalb des 5 Meter breiten Gewässerrandstreifens gemäß § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen - LWG - sind bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts (z.B. Zäune, Befestigungen, An-schüttungen, Mauern, Gehwege) nicht zulässig. Genehmigungsfähig nach § 22 LWG sind Anlagen nur, wenn sie standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Die Prüfung erfolgt auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO und Sonstiges

- Flächen für den Gemeinbedarf**
(§ 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für den Gemeinbedarf
 - Schule
 - Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 - OK max. Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- | Art der baulichen Nutzung | max. Höhe baulicher Anlagen | Nutzungsschablone |
|---------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Bauweise | GRZ | GFZ |
- Katasterdarstellung**
 - Flurstücksgrenze 713 Flurstücksnummer
 - Bestandsgebäude
 - Bestandshöhe in Meter über Normalhöhennull
 - Bestandsh Baum

Textliche Festsetzungen / Hinweise / Empfehlungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Fläche für den Gemeinbedarf**
Im Rahmen der Zweckbestimmung „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule“ sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen zulässig:
 - Schule,
 - Sportanlage (auch Sporthalle),
 - Parkplätze, die den v.g. Nutzungen zugeordnet sind,
 - Nebenanlagen, die den v.g. Nutzungen zugeordnet sind.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (ü.NHN) als Höchstmaß. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä..
- FESTSETZUNGEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - Vermeidungsmaßnahme V 1 - Bauzeitbeschränkung (Vögel)**
Der Baubeginn ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen.
 - Schutzmaßnahme S 1 - Errichtung eines Bauzauns**
Während der Bauphase ist entlang der südlichen Baugrenze während der Bauzeit ein temporärer Schutzzaun zu ziehen. Auch an der nördlichen Baugrenze entlang der gegenüberliegenden Straßenseite und den dort stockenden Einzelbäumen ist ein Schutzzaun zu errichten. Der Zaun ist mit mobilen Stahlrahmenelementen in einer Höhe von 2 m zu bauen. Dazu sind die Anforderungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen 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 der Wurzelbereiche von Bäumen durch Überfahren, Abgraben und Lagern von Baumaterialien ist zu vermeiden. Stammverletzungen durch Astabbriss bzw. -beeinträchtigungen an Einzelbäumen durch Rangieren bzw. Befahren im Arbeitsbereich durch Großgeräte wie Bagger, etc. sind durch Freischneiden des Lichttraumprofils zu vermeiden. Ein Überschütten der Baumstandorte ist zwingend auszuschließen. Flächen für Materiallager und das Abstellen von Maschinen sind außerhalb der Wurzelbereiche vorzusehen.
 - Ausgleichsmaßnahme A 1 - Erwerb von Ökopunkten und Bodenpunkten**
Der gesamte Ausgleichsbedarf für den Eingriff in die Biotopfunktion und für den Eingriff in die Bodenfunktion wird über das Ökokonto „Obstweide Erberich“ (Aktenzeichen 67 11 ÖK-462/18) des Rheinisch-Bergischen Kreises ausgeglichen. Es handelt sich um Offenlandpunkte aus einer Obweiesenneualage mit extensiver Unternutzung in Odenthal-Erberich. Die Maßnahme wurde im Winter 2018 / 2019 umgesetzt.
 - Gestaltungsmaßnahme G 1 - Beleuchtung**
Die Beleuchtung von Grundstücken 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 des Plangebietes, vor allem zum Korridor des Oberheider Siefers im Süden und auch zur Bebauung im Osten hin nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll 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 möglichst niedrigen Lampen zu wählen. Am günstigsten stellt sich die Verwendung von UV-armen Natrium-dampfhochdruck- oder LED-Leuchten dar. Leuchtmittel mit hohem Spektralbereich (320 bis 720 nm) wie Halogenleuchten oder mit Edelgas gefüllte Lampen sollten nicht verwendet werden. Bei Verwendung von Leuchtstoffröhren sollten nur Röhren vom Farbtyp „warmwhite“ verwendet werden, da diese einen geringeren UV-Anteil aufweisen.
 - Gestaltungsmaßnahme G 2 - Dachbegrünung**
Dachflächen sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Bei geneigten Dächern sind u.U. Schrägdachplatten zur Stabilisierung des Substrats einzusetzen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.
 - Gestaltungsmaßnahme - Versickerungsfähige Oberflächen**
Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen hergestellt werden, z. B. breitflügige Pflaster, Ökopflaster, Schotterterrassen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- 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 – PlanZV) 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)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - 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)

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 03.11.2017 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Durchführung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 03.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Overath, den 11.02.21 Bürgermeister	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BERTHÜRTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 03.11.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 11.02.2017 bis einschließlich 26.06.2017 durchgeführt. Overath, den 11.02.21 Bürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 11.02.2021 bis 11.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Overath, den 11.02.21 Bürgermeister	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.02.2021 im Zeitraum vom 11.02.2021 bis 11.02.2021 eingeholt worden. Overath, den 11.02.21 Bürgermeister
ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 11.02.2021 bis 11.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Overath, den Bürgermeister	ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Stellungnahmen der Behörden sind erneut gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom im Zeitraum vom bis eingeholt worden. Overath, den Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Overath am 03.11.2017, als Satzung beschlossen worden. Overath, den 11.02.21 Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 03.11.2017 in Kraft getreten. Overath, den 11.02.21 Bürgermeister

Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist eine "Artenschutzrechtliche Prüfung" beigelegt.

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau
STADT - UMWELT

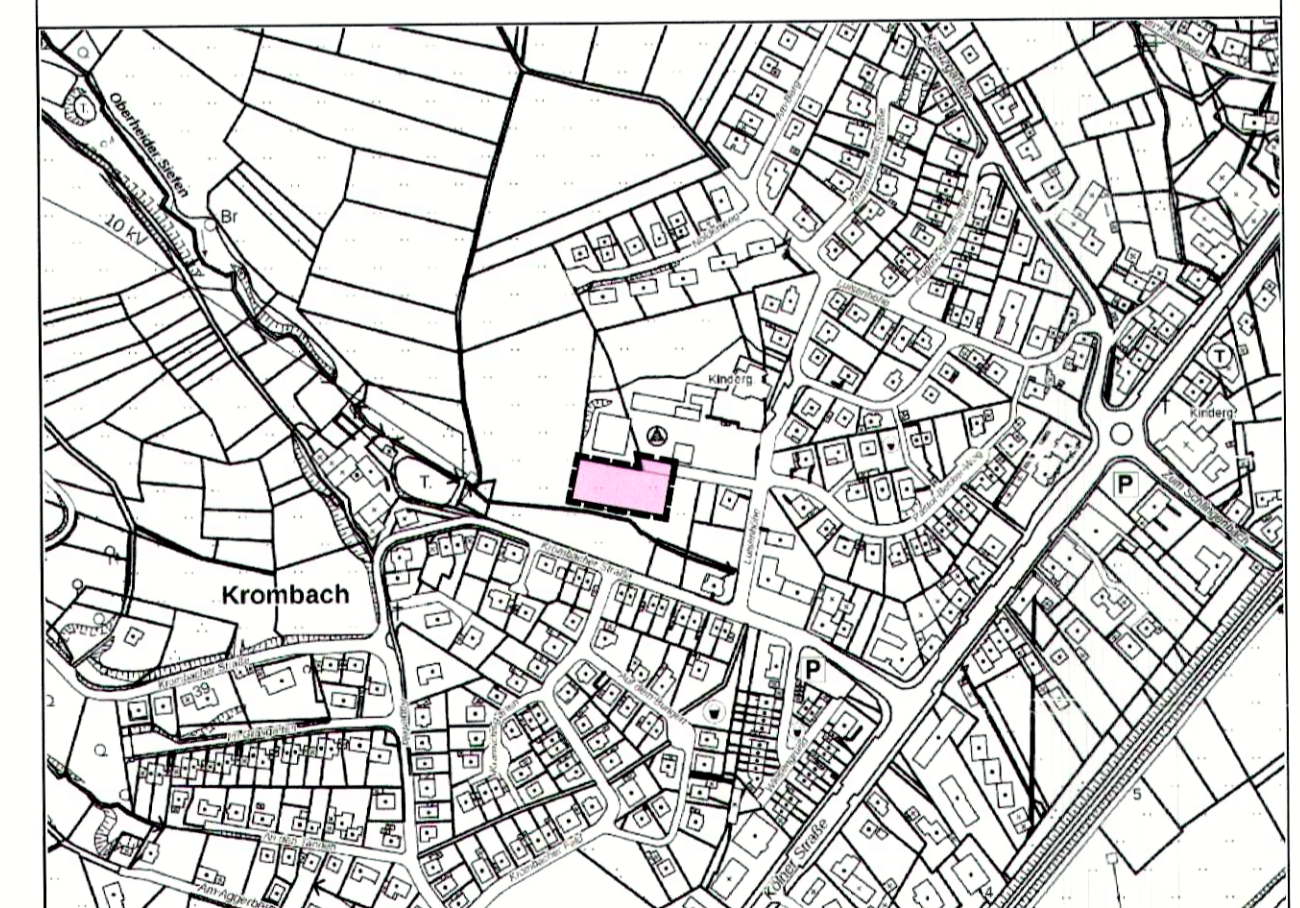
Freudenberger Straße 383
57072 Siegen
Tel.: 0271-3136-210
Fax: 0271-3136-211
Mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

Kunze
gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

STADT OVERATH

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 155 "Schule Vilkerath - Turnhalle"

Stand: 06.08.2020



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

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.

