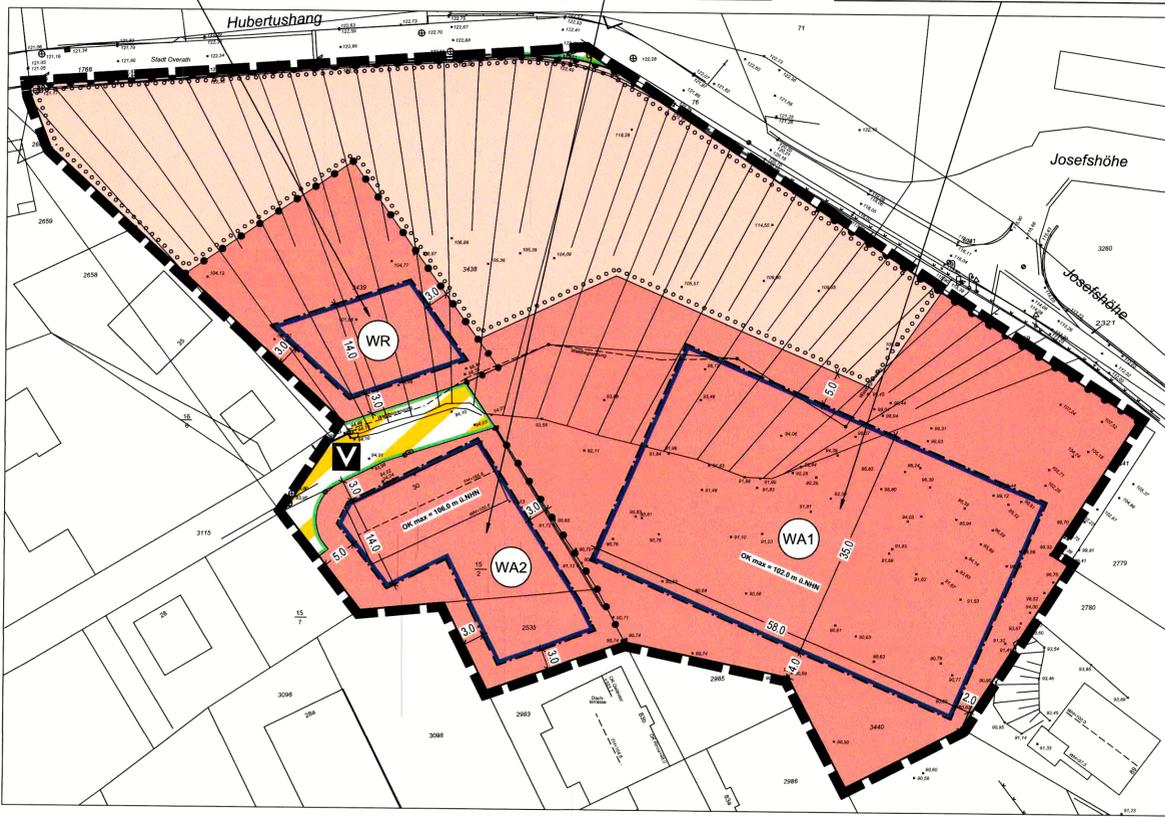


WR	0,4	0,8	WA2	0,4	1,0	WA1	0,4	0,8
o	II		o	III		g	II	



### Textliche Festsetzungen

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

**1.1.1 Reines Wohngebiete gem. § 3 BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und der Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.1.2 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbetriebe
- Tankstellen.

**1.2 Baugrenzenüberschreitungen, Maß der baulichen Nutzung**

**1.2.1 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)**

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) bis zu 1,00 m zulässig.

**1.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planung festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (ü.NHN). Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä.

**1.2.3 Staffelfestsetzungen**

Staffelfestsetzungen sind nur bei Flachdächern zulässig. Sie dürfen das 3. Vollgeschoss nicht überschreiten.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG ORTSKERN-NORD) I. V. mit § 86 BauO NRW**

**2.1 Dacheindeckungsmaterialien**

Für geneigte Dächer sind nur anthrazit- bis schwarzfarbene, kleinteilige Eindeckungsmaterialien in Form von Naturschiefer, Kunstschiefer und Ziegeln zulässig.

Folgende Dacheindeckungsmaterialien werden zusätzlich zugelassen: Zink-, Kupfer- und Aluminiumbleche.

**2.2 Dachgauben und Dacheinschnitte, Drempele**

Die in der Gestaltungssatzung vom 25.01.85 aufgeführten Vorschriften zu den Dachgauben Dacheinschnitten und Drempele werden aufgehoben.

**2.3 Dachformen, Dachneigungen**

Für das Änderungsgebiet wird das in der Gestaltungssatzung ausschließlich zugelassene Satteldach aufgehoben und durch die nachfolgenden Dachformen ersetzt.

Als Dachform sind sowohl flache Dächer (0-5°) als auch geneigte Dächer mit Neigungen von  $\geq 12^\circ$  zulässig.

Der Anteil an geneigten Dachflächen muss mindestens 20 % der Grundfläche des Gebäudes betragen.

Für Garagen, überdachte Stellplätze sowie die zulässigen Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, Gartenpavillons) sind die Vorschriften bzgl. der Dachformen und Dachneigungen nicht anzuwenden.

**3. HINWEISE**

**3.1 Kampfmittel**

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

**3.2 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 BbodSchV 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 an anderen Orten abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamttiefe von über 800 cm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie im Bereich des Vorangebietes zu beseitigen.

**3.3 Denkmalschutz**

Bewegliche archaische 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.

**3.4 Fluglärmschutz**

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

**3.5 Ausflugskontrolle und Fällung von Bäumen mit für Fledermausarten geeigneten Baumhöhlen**

Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde soll vor der Fällung von Bäumen mit geeigneten Höhlen, die Anfang Oktober stattfinden muss, eine Ausflugskontrolle durchgeführt werden, um den Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen. Sind zum Zeitpunkt der Begutachtung Fledermäuse in den Gehölzen vorzufinden, sind Fällarbeiten sofort einzustellen und das weitere Vorgehen unbeding mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abzustimmen.

**3.6 Fällung von anderen Gehölzbeständen**

Die Fällung von allen anderen Gehölzen darf nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln durchgeführt werden (1. Oktober bis 28. Februar), so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten, einschließlich von höhlenbewohnenden Vögeln, vermieden wird.

**4. EMPFEHLUNGEN**

**4.1 Erneuerbare Energien**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasserkräften schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

**4.2 Bauteilenbeschränkungen**

Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. 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 vom Anfang Oktober bis Ende Februar (einschl.).

### Planzeichenerklärung

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

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

- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzfestsetzungen

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
- III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK max. Höhe baulicher Anlagen (OK=Oberkante) in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (ü.NHN) als Höchstmaß

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

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

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

- V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

**5. 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)
- Wiederaufstellungsfläche gem. Städtebaulichem Vertrag zwischen Stadt Overath und Landesbetrieb Wald und Holz NRW

**6. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze unterschiedlicher Nutzung bzw. Höhenfestsetzung

Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Nutzungsschablone
Bauweise	Maximale Anzahl der Vollgeschosse		

### B. Planzeichen der Planunterlage / Vermassung

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen
- z.B. 3260 Flurstücknummern
- Bestandsböschung
- Bestandshöhe in Meter über Normal-Höhen-Null (ü.NHN)
- Maßlinie

### Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist eine "Artenschutzrechtliche Prüfung" beigefügt.

### Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 - (PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)

### Verfahrensvermerke

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 07.04.2021 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 28-4, 4. Änderung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst. Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 19.07.2018 Ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 07.04.2021

Bürgermeister: [Signature] Ratsmitglied: [Signature]

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Overath am 07.04.2021 als Satzung beschlossen worden.

Overath, den 07.04.2021

Bürgermeister: [Signature] Ratsmitglied: [Signature]

**BEKANNTMACHUNG**

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 28-4, 4. Änderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 07.04.2021 in Kraft getreten.

Overath, den 07.04.2021

Bürgermeister: [Signature]

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 07.04.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 19.07.2018 bis 07.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.2018 Ortsüblich bekannt gemacht.

Overath, den 07.04.2021

Bürgermeister: [Signature]

**BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.07.2018 im Zeitraum vom 19.07.2018 bis 07.10.2018 eingeholt worden.

Overath, den 07.04.2021

Bürgermeister: [Signature]

**EINSICHTNAHME**

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der Ortsüblichen Bekanntmachung in der zuständigen Abteilung der Stadt Overath zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Overath, den 07.04.2021

Bürgermeister: [Signature]

**GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT**

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

Bergisch-Gladbach, den .....

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

**HKS**

Seelbacher Weg 86  
57072 Siegen

Tel.: 0271-3136-210  
Fax: 0271-3136-211  
Mail: h-k-siegen@t-online.de  
www.hksiegen-städtebaueur.de

ger. Dipl.-Ing. G. Kunze

STADT - UMWELT

