Satzung der Stadt Overath über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich Overath, An der Ringmauer

Der Rat der Stadt Overath hat am 12.09.2007 aufgrund des § 34 (4) Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW (GONW), jeweils in der geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr.1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB werden die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen im Bereich Overath – An der Ringmauer- entsprechend der Darstellung in der anliegenden Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist, festgelegt.

Innerhalb des Satzungsgebietes liegen folgende Grundstücke:
Gemarkung Heiliger, Flur 2,
Flurstücksnummern 436/2, 438/2, 438/3, 438/4, 438/5, 438/6, 438/8, 438/11, 1142, 1143, 1144, 1145, 1138, 1139, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1173, 1180, 1205, 1253, 1291, 1293, 1294, 1326, 1327, 1329, 1330, 1331, 1333, 1338, 1340, 1369, 1371, 1376, 1377, 1379, 1388, 1390, 1396, 1397, 1398, 1399, 1402, 1403, 1404
sowie Teilflächen aus 438/14, 1311, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1373, 1375, 1378, 1395, 1405
Gemarkung Heiliger, Flur 28, Flurstücksnummern 7, 10, 117, 119, 120, 121, 122, 123, 125, 126, sowie Teilflächen aus 109, 129, 130, 138

§ 2 Textliche Festsetzungen

Gemäß § 34 (5) BauGB i.V.m. § 9 (1) BauGB werden für den Bereich, der direkt an die Straße ‚An der Ringmauer' angrenzt aus städtebaulichen Gründen einzelne textliche Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

§ 3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 34 (5) i.V.m. § 1a (2) und (3) und § 9 (1a) BauGB sind die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt und festgesetzt worden.

§ 4 Begründung

Gemäß § 34 (5) ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a (2) Satz 2 Nr. 1 BauGB beigefügt.

§ 5 Hinweise

Gemäß § 34 (6) BauGB sind die Grenzen der hochwassergefährdeten Bereiche nachrichtlich im Plan zur Satzung eingetragen. Ein Hinweis zum Hochwasserschutz ist aufgenommen worden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Overath, den 12.09.2007

A. Heider

Siegel der Stadt Overath

6

1 | Planungsanlass und Zielsetzung der Planung

Der bebaute Bereich zwischen Agger und der Straße ‚An der Ringmauer' grenzt direkt an die Agger mit ihren Auen an. Diese sollen als potentielle Überflutungsbereiche und Retentionsflächen möglichst von Bebauung freigehalten werden. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung soll deshalb mit der Klarstellung von Innen- und Außenbereich den Belangen des Wasser- und Naturschutzrechtes Rechnung getragen werden.

Des weiteren befindet sich das Ortszentrum von Overath in geringer Entfernung und ist fußläufig zu erreichen. Durch eine sinnvolle Ergänzung durch einzelne Außenbereichsflächen kann des Ortsteil im Sinne einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung arrondiert und Wohnbaufläche in unmittelbarer Nähe zum Zentrum bereitgestellt werden.

Ziel der Satzung ist es deshalb, die Grenzen zwischen Außen- und Innenbereich zur Vermeidung von planungsrechtlichen Unklarheiten festzulegen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung des Bereiches zu schaffen.

2 | Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Heiliger, Flur 2,
Flurstücksnummern 436/2, 438/2, 438/3, 438/4, 438/5, 438/6, 438/8, 438/11, 1142, 1143, 1144, 1145, 1138, 1139, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1173, 1180, 1205, 1253, 1291, 1293, 1294, 1326, 1327, 1329, 1330, 1331, 1333, 1338, 1340, 1369, 1371, 1376, 1377, 1379, 1388, 1390, 1396, 1397, 1398, 1399, 1402, 1403, 1404
sowie Teilflächen aus 438/14, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1373, 1375, 1378, 1395, 1405
Gemarkung Heiliger, Flur 28,
Flurstücksnummern 117, 119, 121, 123, 125 sowie Teilflächen aus 10, 109, 120, 122, 126, 129, 130, 138

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

3 | Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
Eine Satzung nach § 34 (4) Nr.1 stellt nur die vorhandnen Grenzen zwischen Innenbereich und Außenbereich klar. Sie muss deshalb nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden.
Nach gängiger Rechtsprechung ist es ebenfalls nicht erforderlich, dass eine Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 aus dem FNP zu entwickeln ist. Voraussetzung für die Aufstellung des Satzung ist allerdings die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dies umfasst auch die Beachtung von Zielen der Raumordnung.

Die betreffenden Außenbereichsflächen sind im Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Region Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Den Zielen der Raumordnung wird somit Rechnung getragen. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Flächen zum überwiegenden Teil als Wohnbauflächen, teilweise als Gartengrünland und zu einem geringen Teil als Sondergebietsfläche ‚Krankenhaus' dar. Da der FNP parzellenunscharf darstellt und die Größe der als Sondergebiet und Gartengrundland dargestellten Flächen sehr gering ist, kann davon ausgegangen werden, dass den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

4 | Räumliche und strukturelle Situation

Der bebaute Bereich zwischen Agger und der Straße ‚An der Ringmauer' ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil und besitzt somit Innenbereichsqualität. Die Bebauung vermittelt den Eindruck einer Geschlossenheit und prägt städtebaulich durch ein ‚gewisses bauliches Gewicht'.

Die direkt angrenzenden Außenbereichsflächen zwischen der Straße ‚An der Ringmauer' und der Marialindener Straße, die in den Bebauungszusammenhang miteinbezogen werden sollen, werden durch den angrenzenden Innenbereich soweit geprägt, dass dieser einen städtebaulichen Rahmen für die bauliche Nutzung vorgeben kann. Die Grenzen des Geltungsbereiches nehmen hier die natürlichen Grenzen auf, die durch die topographischen Verhältnisse vorgegeben werden.
Somit kann eine maßvolle Abrundung des bestehenden Siedlungsbereichs erreicht werden, ohne dass sich die Siedlung fingerartig in den Außenbereich

fortsetzt. Die Flächen nord-westlich nahe der Agger sind ebenfalls vorgeprägt und bieten sich zum Teil für eine Arrondierung des bestehenden Ortteils an. Im Moment werden sie durch einen Campingplatz genutzt.

5 | Einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

5.1 Bauweise gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO

Neben der Einzelhausbebauung sind auch Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Durch das Zulassen dieser etwas dichteren Bauformen soll im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und unter Berücksichtigung der Nähe zum Ortskern den Belangen der unterschiedlichen Wohnbedürfnisse, der Bevölkerungsstruktur und des kostensparenden Bauen Rechnung getragen werden.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB

Die maximal zulässige Gebäudelänge parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie die maximal zulässige Gebäudetiefe ist für alle Haustypen begrenzt worden. So ist gewährleistet, dass eine städtebaulich angemessene, aufgelockerte Bebauung realisiert werden kann, ohne den Eindruck einer massiven, geschlossenen Bebauung zu vermitteln.

Um eine einheitliche Bauflucht, und damit ein harmonisches, städtebauliches Bild sicherzustellen, ist der Abstand von der vorderen Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche zwingend mit 4,00m festgesetzt. Dies gilt insbesondere für die Grundstücke an der Straße ‚An der Ringmauer', die als ‚Entree' in das Gebiet dient.

5.3 Nebenanlagen, Carports und Garagen

Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur zwischen einem Abstand von 4,00 m und 16,00 m von der Straßenverkehrsfläche zulässig, um ebenfalls einem geordneten, städtebaulichen Bild Rechnung zu tragen.

5.4 Ausgleichsflächen

6 | Ver- und Entsorgung

Das Niederschlagswasser wird ortsnah über ein Mulden-Rigolen-System verieselt. Ein ausreichend dimensionierter Schmutzwasserkanal ist vorhanden.

7 | Eingriffe in Natur und Landschaft/ Umweltbericht

Die Realisierung der Satzung und damit die Überbauung bzw. Versiegelung

von bisherigen Grünflächen und der Verlust von Biotopstrukturen stellen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW nachhaltige und nicht unerhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die soweit als möglich zu minimieren bzw. auszugleichen sind.

Da heute noch nicht abzuschätzen ist, wann die einzelnen Flächen bebaut und/oder versiegelt werden, ist jedem Flurstück ein entsprechender externer Ausgleichsbedarf zugeordnet worden. Aus diesem Bedarf lässt sich ein monetärer Wert für die Ausgleichsmaßnahme ermitteln, der erst bei Realisierung der Planung an die Stadt zur Einstellung in das Ökokonto der Stadt Overath zu entrichten ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls der Ausgleichsbetrag im Genehmigungsverfahren neu ermittelt werden muss, da er nicht mehr den aktuellen Umsetzungskosten entspricht.

Satzungen gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB unterliegen keiner Umweltprüfungspflicht. Somit ist auch kein Umweltbericht anzufertigen.

8 | Hochwasserschutz

Das Satzungsgebiet liegt zum Teil innerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche der Agger. Die Grenze des hochwassergefährdeten Bereiches ist nachrichtlich im Plan zur Satzung übernommen und ein Hinweis zum hochwasserangepassten Bauen aufgenommen worden.

Overath, den 12.09.2007

Siegel der Stadt Overath 6

Bürgermeister Ratsmitglied