Gemeinde Overath

Erweiterte Abrundungssatzung
Overath, Burg

Begründung

Aufgrund der durch Artikel 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) vorgenommenen Änderung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) ergibt sich nunmehr durch § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG die Möglichkeit, über eine Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB hinaus weitere Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 einzubeziehen.

Die Ortslage Overath Burg ist durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt. Die Einbeziehung in den Innnenbereich im Sinne des § 34 BauGB erfolgt zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben. Der Bestandsschutz vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe im Bereich A ist durch differenzierte Festsetzungen gewährleistet. Somit sind die erforderlichen Voraussetzungen gemäß § 4 Abs. 2 a Ziff. 1 bis 3 BauGB-MaßnahmenG erfüllt.

Im Zuge einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung der Ortslage Overath Burg schafft der Rat der Gemeinde Overath durch den Erlaß dieser Satzung die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebaubarkeit auf den dafür in Frage kommenden Grundstücken und klärt darüber hinaus die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich.

Aufgrund der besonderen Lage im Übergang zur freien Landschaft der für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke im Bereich B, werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 in der Satzung Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche und die Stellung der baulichen Anlagen getroffen. Diese Festsetzungen betreffen die parallel zur vorgelagerten Straße maximale Gebäudelänge, die maximale Bautiefe, die Anzahl der Vollgeschosse, die maximale First- und Traufhöhe sowie die Dachform. Diese Begrenzungen sollen einen städtebaulich sinnvollen Übergang zwischen Bebauung und Landschaft sicherstellen und eine mögliche visuelle Beeinträchtigung der Landschaft vermeiden.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden in der Satzung Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Diese Maßnahmen wurden aufgrund eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erarbeitet.

Overath, den 25.09.1996

Bürgermeister

Ratsmitglied