Gemeinde Overath

Erweiterte Abrundungssatzung für den Bereich Overath Burg

gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG

Textliche Festsetzungen

Die Abgrenzung der Ortslage ist in dem beiliegenden Kartenausschnitt gekennzeichnet. Dabei werden zwei Bereiche unterschieden:

Bereich A

Im Bereich A sind nur Bauvorhaben im Sinne des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sowie § 5 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO zulässig.

Bereich B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1 Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude im Sinne des § 3 Abs. 2 BauNVO.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baul. Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die vordere Baugrenze wird mit einem Abstand von 5,00 m zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Ausgehend von dieser vorderen Baugrenze beträgt die maximal zulässige Bautiefe 12,00 m. Die maximal zulässige Gebäudelänge parallel der öffentlichen Verkehrsfläche wird auf 10,00 m festgesetzt. Die Gebäude sind giebelständig zur Straße anzuordnen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe beträgt 2,50 m, die maximale Firsthöhe wird mit 5,00 m über dem Maß der zulässigen Traufhöhe festgesetzt. Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Unterkante der Sparren. Maßgebliche Bezugshöhe ist die Straßenoberkante der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhen sind für jede einzelne Hauseinheit in der jeweiligen Hausmitte zu messen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauO NW

2.1 Dachform/Dachneigung

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von 25° bis 40° zulässig. Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

2.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Gebäudelänge pro Dachhälfte zulässig. Die Gesamtlänge bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist als Summe zu verstehen. Der Mindestabstand zu Giebelwänden beträgt 1,50 m, der einzelne Dachaufbau bzw. Einschnitt darf maximal 3,0 m breit sein.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr 20 und Nr.25 BauGB)

3.1 Verminderung der Bodenversiegelung

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes sind die Stellflächen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen zu versehen (z. B. breitfugige Pflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine). Die Fußwege zu den Gebäuden dürfen nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) befestigt werden. Im Bereich der Grünfläche sind Fußwege nur in wasserdurchlässiger Form zulässig.

3.2 Niederschlagswasser (§ 51 a LWG Nordrhein Westfalen)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf der Grundstücksfläche entsprechend dem Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung zur Versickerung zu bringen. Ein Überlauf zum Siefen ist als Notüberlauf auszuführen (vgl. Punkt 3.4). Das Schmutzwasser ist an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen. Der Nachweis der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser auf dem Grundstück obliegt gemäß § 51 a Abs. 2 LWG Nordrhein Westfalen dem Bauherren und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

3.3 Gestaltung der Außenanlagen

Bei Gestaltung der Außenanlagen ist eine Flächenbepflanzung nicht bodenständiger Arten, z. B. Cotoneaster, unzulässig. Die Verwendung heimischer Gehölzarten und Wildstauden ist zu bevorzugen. Der Anteil nicht bodenständiger Gehölze darf nur 10% betragen.

3.4 Schutzausweisung (§ 62 Landschaftsgesetz NW, § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB)

Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder Zerstörung des quellnahen Siefens führen können sind verboten. Der Gehölzbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB zu erhalten.

3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern /Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen

Die Beeinträchtigungen der Biotopfunktionen und die Verminderung der Freiraumqualität sind auf den im Kartenausschnitt dargestellten Baugrundstücks- und Ausgleichsflächen durch folgende Maßnahmen auszugleichen:

- Den vorgelagerten bebauten Flächen (B) sind die rückwärtigen Ausgleichsflächen zugeordnet. Im Grenzbereich der Ausgleichsfläche zur bebauten Fläche ist ein Streifen von 8 m Breite flächendeckend mit standortgerechten einheimischen Gehölzen (Punkt 3.6) zu bepflanzen (vgl. Planauszug). Der Pflanzabstand darf 1,20 m x 1,20 m nicht überschreiten. Als Mindestgröße der Gehölze gelten: Sträucher 2 x verpflanzt, 60-100cm und Heister 2 x verpflanzt, 150-200 cm.

- Zusätzlich ist je angefangene 200qm Grundstücksfläche (B) ein Obstbaum oder ein standortgerechter einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mind. 12-14 cm anzupflanzen.

- Die Streuobstwiese ist im Bereich der Ausgleichsflächen durch die Anpflanzung von Obsthochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm im Abstand von 10 x 10m zu ergänzen. Die Bäume sind mittels Dreiböcke anzupfählen und vor Verbiß zu schützen. Die Pflege umfaßt das Offenhalten einer Baumscheibe von 2,00 m Durchmesser, den Erziehungsschnitt des Baumes sowie alle fünf Jahre einen Erhaltungsschnitt. Die vorhandenen Obstbäume sind durch regelmäßige Pflegeschnitte zu erhalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauarbeiten abzuschließen.

3.6 Gehölzartenliste

Aus den nachfolgenden Pflanzauflistungen sollen für die Anpflanzung diejenigen Arten ausgewählt werden, welche für die spezifischen Standorte geeignet sind.

Pflanzenauswahl Gehölze für Wildhecken

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Cornus saguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petrea	Traubeneiche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter-Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzenauswahl heimischer Obstbaumsorten (Hochstamm)

Äpfel:
- Weißer Klarapfel
- Goldparmäne
- Doppelter Luxemburger
- Rheinischer Bohnapfel
- Jakob Lebel
- Zuccalmaglio Renette
- James Grieve
- Kaiser Wilhelm
- Winterrambur

	Ontario
	Boskopp
	Rheinischer Winterrambour
	Berlepsch
Birnen:	Köstliche von Charmeau
	Gute Graue
	Pastorenbirne
	Guter Luise
	Clapps Liebling
Kirschen und Pflaumen:	Große Schwarze Knorpelkirsche
	Hedefinger Riesenkirsche
	Schneiders Späte Knorpelkirsche
	Schattenmorelle
	Pflaume
Walnüsse:	Walnuß-Sämlinge

Pflanzenauswahl Hochstämme

Botanische Bezeichnung	Deutscher Bezeichnung
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus pedicellata	Scharlach-Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Die bestehenden Bepflanzungen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflegemaßnahmen der Pflanzungen sind entsprechend der DIN 18919 auszuführen. Dazu gehört der Ersatz abgestorbener Pflanzen, das Kleinhalten von Wildkratbewuchs, hier insbesondere des Adlerfarns (Verbot chemischer Mittel), ein differenzierter Pflanzenschnitt (nicht im Sinne eines radikalen Rückschnittes) und die Überprüfung der Verankerung der Heister.

Hinweise

Schutz des Bodens und des Wassers

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren. Die unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, mindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschften in bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und in Mieten zwischenzulagern; jedoch nicht innerhalb der geplanten Ausgleichsfläche.

Baustelleneinrichtungen sind ausschließlich innerhalb bereits befestigter Grundflächen sowie im Bereich "B" zulässig.

Während der Bauarbeiten ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen darauf zu achten, daß diese nicht in den Boden gelangen. Hierfür erforderliche Vorsichtsmaßnahmen sind zu ergreifen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen und sonstigen wassergefährdenden Stoffen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen hat so zu erfolgen, daß keine Leckagen im Erdbereich auftreten.

Schutz des Gehölzbestandes

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen der an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Bauphase besondere Schutz und Sicherungsmaßnahmnen durchzuführen. Anzuwenden ist die DIN 18929 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LG (Landschaftsgestaltung) Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen.
Die Inanpruchnahme der südlich angrenzenden Obstbaumwiese ist durch Abzäunung zu vermieden.

Bergbauliche Einwirkungen

Laut Aussage des Bergamtes Düren liegt die erweiterte Abrundungssatzung über den inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern "Justus Magdalena" und "Ver. Fortuna". Mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Baugrundstück ist daher heute noch zu rechnen.

Overath, den 25.09.1996

Bürgermeister

Siegel: Der Gemeinde Overath 8

Ratsmitglied