Stadt Overath

Ergänzungssatzung der Stadt Overath für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kram gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Textliche Festsetzungen

Die Abgrenzung der Ortslage ist in dem beiliegenden Kartenausschnitt gekennzeichnet.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,4. Ein Überschreiten der GRZ gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung ist ausgeschlossen.

1.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung darf nur nach Süden an die Straße „An der Brücke“ erfolgen.

1.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25a und 25b Baugesetzbuch

1.3.1 Schutzmaßnahmen

Gehölzschutz

Die beiden vorhandenen Obstbäume mit starkem Baumholz sind zu erhalten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind während der Erschließungs- und Bauphase Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchzuführen. Es wird empfohlen, für die Obstbäume einen moderaten Erhaltungsschnitt durchzuführen.

Bodenschutz
Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom Oktober 1979; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Die Bautätigkeiten sollten in Zeiten geringer Bodenfeuchte oder Bodenfrost durchgeführt werden. Der Oberboden ist vorab abzutragen, sachgerecht zu lagern und im Bereich des Gartens später wieder einzubauen.

Wasserschutz

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten.

1.3.2 Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung und zur landschaftlichen Einbindung

Maßnahme M1: Anpflanzung einer Baumhecke (ca. 280 m²)

Entlang des im Osten an die Ergänzungsfläche angrenzenden Schotterweges wird gemäß Eintrag der Karte 2 eine Baumhecke (BD71) mit Berg-Ahorn (7 Stück, Acer pseudoplatanus, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe, mit Ballen) als Einzelbaumart gepflanzt. Als Unterpflanzung dienen lebensraumtypische Gehölze gemäß Pflanzenauswahlliste 1 (Pflanzabstand 1,20 m x 1,20 m). Die Maßnahme führt zu einer ökologischen Aufwertung innerhalb des Plangebietes. Des Weiteren wird die Ergänzungsfläche zur freien Landschaft hin optisch eingebunden.

Pflanzenauswahlliste 1: lebensraumtypische Gehölze zur Anlage einer Baumhecke
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 – 100 cm, ohne Ballen
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Viburnum opulus Schneeball

1.3.3 Pflegemaßnahmen

Für die Gehölze sind für mindestens drei Jahre Anwuchs- und Bestandspflegemaßnahmen gemäß DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellungspflege durchzuführen. Dazu gehören insbesondere der Ersatz abgestorbener Pflanzen, das Kleinhalten von Wildkrautbewuchs (Verbot chemischer Mittel), ein differenzierter Pflegeschnitt (nicht im Sinne eines radikalen Rückschnittes), eine Überprüfung der Verankerung und ein ausreichendes Wässern. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Es ist ein Schutz vor Wildverbiss sicherzustellen. Sämtliche Anpflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Gegebenenfalls sind Nachbesserungen durchzuführen, um Pflanzenausfälle art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Erst die Dauerhaftigkeit der Anpflanzungen sichert die ökologische und landschaftsgestalterische Wirksamkeit.

1.3.4 Zeitliche Umsetzung

Die Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wassers sind bereits vor und während der Bauarbeiten vorzunehmen. Die Pflanzung der Baumhecke (M1) ist in der nächsten Pflanzperiode nach Abschluss von Hochbaumaßnahmen, d.h. spätestens jedoch nach Bauabnahme, durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen (s.u.) sind in der nächsten Pflanzperiode nach Beginn der Bau-/ Erschließungsarbeiten umzusetzen.

1.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen – Zuordnungsfestsetzung -

Zur Kompensation der im Satzungsbereich nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen werden gemäß § 1a i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB insgesamt 12.104 Biotopwertpunkte gem. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf den Flächen Gemarkung Heiliger, Flur 21, Flurstück 269 (tlw.), 271(tlw.)und 361(tlw.) zugeordnet.

Die Aufteilung ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil dieser Satzung ist, zu entnehmen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hat der Antragsteller den Nachweis über die Sicherung der dem Baugrundstück zugewiesenen und im Fachbeitrag beschriebenen externen Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

1.4.1 Pflegemaßnahmen

In den ersten 5 Jahren ist ein jährlicher Erziehungsschnitt durchzuführen. Bis zum 15. Standjahr sind im Abstand von 2-3 Jahren weitere Schnitte zum Aufbau einer langlebigen Baumkrone notwendig. Die weitere Pflege der Obstbäume beschränkt sich auf gelegentliches Auslichten.

Die Anpflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.4.2 Zeitliche Umsetzung

Die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 sind in der nächsten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss zu realisieren.

2. Hinweise

2.1 Baugrund und Wasser

Wegen des im Untersuchungsraum befindlichen Bachlaufes, welcher in die Aggeraue einfließt, ist im Gründungsbereich des Plangebietes mit Wassereinfluss zu rechnen. Aufgrund der Lage des Plangebietes können im oberflächennahen Untergrund setzungsempfindliche Schluffe und Torfe vorkommen, die ggf. besondere Maßnahmen bei der Gründung verlangen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. S. 466), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), letzte Änderung am 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)