Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Overath für den Bereich Overath, Lölsberg
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Der Rat der Stadt Overath hat am 01.04.2009 aufgrund der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW (GONW), jeweils in der geltenden Fassung, folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung setzt sich aus einem Klarstellungs- und zwei Ergänzungsbereichen zusammen. Die Grenzen des gesamten Satzungsbereiches sind im Plan durch eine schwarze gestrichelte Linien gekennzeichnet. Die Ergänzungsbereiche sind von Punktlinien umgrenzt.

Innerhalb des **Klarstellungsbereichs (A)** liegen folgende Flächen:

Gemarkung Heiliger, Flur 13, Flurstücke: 118, 180, 179, 178, 177, 176, 227, 228, 95, 96, 38, 39, 40, 41, 42, 106, 108, 107, 109, 110, 222, 224, 225, 226, 183, 184, 6, 235, 236, 237, 261, 260, 233, 234, 190, 9, 121, 259, 98, 219, 220, 119, 163, 164, 165, 151, 244, 162, 161, 11, 12, 13, 14, 93, 185, 196, 242, 245, 246, 248, 247, 249, 250, 255, 258, 262,
sowie **Teile aus Gemarkung Heiliger, Flur 13, Flurstücke** 199, 123, 221, 223, 171, 170, und 122

Innerhalb der **Ergänzungsbereiche (B)** liegen folgende Flächen:

Gemarkung Heiliger, Flur 13, Flurstücke 188, 189 sowie Teile des Flurstücks 3

2. Textliche Festsetzungen

Die Abgrenzung der Ortslage ist in dem zu dieser Satzung gehörenden Kartenausschnitt gekennzeichnet. Dabei sind zwei Bereiche zu unterschieden:

Bereich A – Klarstellungsbereich -

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Klarstellungsbereich richtet sich nach § 34 BauGB.

Bereich B – Ergänzungsbereich –

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO,)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt.
Die GRZ beträgt maximal 0,4. Ein Überschreiten der GRZ ist ausgeschlossen.
Die zulässige Bautiefe beträgt maximal 12,0 m. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird auf 10,0 m festgesetzt.
Die Gebäude sind giebelständig zur Straße hin anzuordnen

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 1 begrenzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauO NW

2.1 Dachform / Dachneigung

Als Dachform ist ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung 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 der Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist als Summe zu verstehen. Der Mindestabstand zu Giebelwänden beträgt1,50m, der einzelne Dachaufbau bzw. Einschnitt darf max. 3 m breit sein.

3. Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 i.V.m. §1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

3.1 Schutzmaßnahmen Boden und Wasser

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 unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, mindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Diese Störungen sind möglichst zu vermeiden. Der Oberboden ist, soweit noch vorhanden, abzutragen, sachgerecht zu lagern und im Bereich der Gärten später wieder einzubauen.
Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sollten Nebenanlagen und Stellplätze mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen versehen werden, z.B. breitfugige Pflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Dadurch vermindert sich die versiegelte Fläche und der Luft- und Gasaustausch mit dem Boden bleibt erhalten. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton und Asphalt sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen oder Terrassen, sind zu vermeiden.

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

3.2 Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Pflanzbindung auf den nicht überbauten Flächen
Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 1 bzw. 2 zu pflanzen.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist die Verwendung heimischer Gehölze zu bevorzugen.

Pflanzenauswahlliste1: Laubbäume (Hochstamm)

Laubbäume 1. und 2. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm gemessen in 1 m über Grund	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzenauswahlliste 2: Heimische Obstbaumsorten (Hochstamm):

Mindestqualität: Hochstamm, 8 – 10 cm Stammumfang, gemessen in 1m über Grund,
Als Unterlage sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden.

Äpfel: Danziger Kantapfel, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, Kaiser Wilhelm, Ontario, Schöner aus Boskop, Rheinischer Winterrambour, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel, Weißer Klarapfel, Berlepsch, Goldparmäne, James Grieve, Herbstrenette, Gelber Edelapfel

Birnen: Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling, Conference, Esperens Herrenbirne, Winterbergamotte, Gellerts Butterbirne,

Kirschen und Zwetschgen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Geisepitter, Schwarze Herzkirsche, Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Wangenheims Frühzwetschge

3.3 Pflegemaßnahmen

Für die Gehölzpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer für mindestens 3 Jahre Anwuchs- und Bestandspflegemaßnahmen gemäß der DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellungspflege durchzuführen. Hierzu gehören insbesondere ein ausreichendes Wässern und eine Überprüfung der Verankerung. Es ist ein Schutz vor Wildverbiß sicherzustellen. Sämtliche Anpflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

3.4 Externer Ausgleich

Ein vollständiger Ausgleich ist durch die Maßnahmen unter 3.2 und 3.3 nicht möglich. Daher muss ein zusätzlicher externer Ausgleich auf der Fläche Gemarkung Heiliger, Flur 13, Flurstück 80 durchgeführt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hat der Antragsteller den Nachweis über die Sicherung der dem Baugrundstück zugewiesenen und im Fachbeitrag beschriebenen externen Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

3.5 Zeitliche Umsetzung

Die Pflanzungen erfolgen abschnittsweise zur nächsten Pflanzperiode nach erteilter Baugenehmigung für das jeweilige Grundstück.

Hinweise:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Overath als untere Denkmalbehörde oder der LVR-Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bauvorhaben, die die mit 170 m über NN festgesetzte Höhe überschreiten (auch Bauhilfsanlegen, Kräne, usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auch für Bauvorhaben, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist eine luftrechtliche Genehmigung durch den Bauherrn bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf einzuholen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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 13.03.2007 (GV. NRW. 2007 S. 133)

3. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Overath, den 10.12.2009

A. Heidt

Bürgermeister

Siegel der Stadt Overath