Stadt Overath

Innenbereichssatzung
- Overath-Marialinden, Federath -
1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2003 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. S. 58)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW S. 439)
- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S 1193)

Die Abgrenzung der 1. Änderung der Innenbereichssatzung ist im beiliegenden Kartenausschnitt gekennzeichnet. Dabei werden zwei Bereiche A und B unterschieden.

Bereich A

Die Festsetzungen beziehen sich auf das Grundstück Gemarkung Oderscheid, Flur 20, Flurstücksnr. 22

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

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

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,50 m. Maßgebliche Bezugshöhe ist die Straßenoberkante der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Grundstückes dient. Die Höhen sind für jede einzelne Hauseinheit in der jeweiligen Hausmitte zu messen.

1.3 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.4 Beschränkung der Wohnungszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude bzw. Haushälfte sind höchstens zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.

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

Der Abstand der vorderen Baugrenze wird mit einem Höchstmaß von 6,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudetiefe beträgt 12,00 m. Die maximal zulässige Gebäudelänge parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche wird für Einzelhäuser auf 12,00 m, für Doppelhäuser auf 16,00 m festgesetzt.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 BauO NRW

3.1 Dachform/Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 22 bis 40° zulässig. Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

3.2 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 3,00 m breit sein.

3.3 Gestaltung, Begrünung und Gestaltung der unbebauten Flächen

Vorgärten dürfen nicht als Abstell- oder als Lagerflächen oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden. Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen.

Bereich B

Die Festsetzungen beziehen sich auf die Grundstücke Gemarkung Oderscheid, Flur 4, Flurstücksnrn. 91 und 104

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

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

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 312,50 ü N.N.

1.3 Zulässig sind Einzel und Doppelhäuser (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.4 Beschränkung der Wohnungszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude bzw. Haushälfte sind höchstens zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für die Größe des einzelnen Baugrundstückes ein Mindestmaß von 470 qm festgesetzt.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Als maximal überbaubare Grundstücksfläche (GR) wird für Einzelhäuser GR 120 qm für Doppelhäuser GR 192 qm festgesetzt.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 BauO NRW

3.1 Dachform/Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 22 bis 40° zulässig. Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

3.2 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 3,00 m breit sein.

3.3 Gestaltung, Begrünung und Gestaltung der unbebauten Flächen

Vorgärten dürfen nicht als Abstell- oder als Lagerflächen oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden. Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB i.V.m. § 1a BauGB)

4.1 Verminderung von Bodenversiegelung

Zur Verminderung des Versiegelungsgrads und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts 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 Hausgärten sind Fußwege nur in wasserdurchlässiger Form zulässig.

4.2 Gebüschstreifen als Abgrenzung zur offenen Landschaft

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein 3 m tiefer Gehölzstreifen als zweireihige Strauchhecke entsprechend der folgenden Gehölzartenliste vorzunehmen:

Gehölzartenliste:
Für die Anpflanzung werden wahlweise folgende Arten festgesetzt:
(1 Strauch je 2 qm, 2 mal verschult, 100 cm bis 150 cm)

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Echtes Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Gewöhnliche Schlehe
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

4.3 Pflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücken

Auf jedem Baugrundstück sind zwei Einzelbäume der folgenden Gehölzartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Gehölzartenliste:

Für die Anpflanzung werden wahlweise folgende Arten festgesetzt:
(Pro Baum 30 qm Gehölzfläche, Hochstamm, 3 mal verschult, Stammumfang Laubgehölz 12-14 cm, Obstgehölz 8-10 cm)

Auswahl Laubbäume II. Ordnung

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Auswahl Obstsorten

- Äpfel: Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccalmaglios Renette, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Winterrambur, Ontario, Boskopp, Rheinischer Winterrambour, Berlepsch

- Birnen: Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling

- Kirschen und Pflaumen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Pflaume

4.4 Erhalt und Wiederherstellung von Gärten mit größerem Gehölzbestand

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Gehölze zu erhalten. Sollten Bäume entfallen, sind Nachpflanzungen entsprechend der Gehölzartenliste Punkt 4.2 und 4.3 durchzuführen.

5. Zuordnung der Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Als externe Fläche zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 1a Abs. 3 BauGB werden der innerhalb der Satzung befindlichen Fläche Gemarkung Oderscheid, Flur 4, Flurstück 91 (Teilfläche) die Flurstücke, Gemarkung Oderscheid, Flur 18, Flurstücksnr. 33 und Flur 16, Flurstücksnr. 37 zugeordnet.

Als externe Fläche zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 1a Abs. 3 BauGB wird der innerhalb der Satzung befindlichen Fläche Gemarkung Oderscheid, Flur 4, Flurstück 104 (Teilfläche) das Flurstück Gemarkung Oderscheid, Flur 4, Flurstücksnr. 54 zugeordnet.

Hinweise

Pflegemaßnahmen zu 4.2:

- Pflanzbestände in den ersten drei Jahren von Bewuchs freihalten,
- Bestände in Abständen von 10-25 Jahren auf den Stock setzen, um ein durchwachen zu verhindern
- Schnittgut entfernen und/ oder geschreddert in den Bestand einbringen.

Pflegemaßnahmen zu 4.3:

- jährlicher Erziehungsschnitt zum Aufbau eines tragfähigen Kronengerüstes, inkl. Binden und Spreizen, ggf. Wundschlussbehandlung bei
- regelmäßiger Kontrolle der Baumanbindungen für die ersten drei Jahre nach der Pflanzung,
- Entfernung des Schnittguts,
- Beseitigung der Wasserschosse,
- Kontrolle der Bäume auf Krankheits- und Schädlingsbefall, Abhilfe nur durch biologische und biotechnische Maßnahmen

Die Nachweis der Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen zu 4.2, 4.3 und 4.4 sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahme durchzuführen.

Des weiteren sind zur Reduzierung der Eingriffswirkung durch die vorgesehene Baumaßnahmen folgende Hinweise zu beachten:

- Die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Fällarbeiten sind auf ein baulich unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und dürfen in der Zeit vom 01.03. bis 30.10. nicht durchgeführt werden.
- Standortheimische Bäume und Obstbäume auf den überbaubaren Flächen sollte soweit wie möglich erhalten werden und sind entsprechend gegen Beeinträchtigungen zu schützen.
- Schutz vorhandener angrenzender und/oder verbleibender Gehölze nach DIN 18920: Es muss ein geeigneter Abstand vom Wurzelteller vorhandener angrenzender Bäume und Sträucher eingehalten sowie der Kronenbereich betroffener Pflanzen geschont werden. Stammschutzmaßnahmen bei angrenzenden und verbleibenden Gehölzen sind vorzusehen.
- Der Einbau von Erdaushub im Kronentraufbereich voin Gehölzen ist zu vermeiden. Ebenso sind Mulden oder trichterartige Geländemodellierungen im Umgriff von Gehölzen zu vermeinden.

Overath den, 10.12.2003

Siegel der Stadt Overath 5

Bürgermeister

Ratsmitglied