Stadt Overath

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Overath, Marialinden-Höhe
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Textliche Festsetzungen

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

Bereich A (Klarstellungsbereich)

Es gelten die Regelungen des § 34 BauGB

Bereich B (Ergänzungsbereich)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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

Die GRZ beträgt maximal 0,4. Ein Überschreiten der GRZ ist ausgeschlossen.

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

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 festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen hat so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten.

Artenschutz

1. Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken), welche zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich werden, sind vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
2. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

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

1.3.1 Pflanzbindung auf den nicht überbauten Flächen

Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen ist je angefangene 250 m² versiegelter Fläche ein Laub- oder Obstbaum gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste1 bzw. 2 zu pflanzen.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sollte die Verwendung heimischer Gehölze bevorzugt werden.

Pflanzenauswahlliste1: Laubbäume 1. und 2. Ordnung

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 Eisenapfel, 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

1.3.2 Pflegemaßnahmen

Für die Gehölzpflanzungen werden für mindestens 3 Jahre Anwuchs- und Bestandspflegemaßnahmen gemäß der DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellungspflege durchgeführt. Hierzu gehört 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.

1.3.3 Zeitliche Umsetzung

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

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 14.620 Biotopwertpunkte gem. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf der Fläche Gemarkung Heiliger, Flur 8, Flurstück 19 (Teilfläche), sowie der Fläche Gemarkung Miebach, Flur 6, Flurstück 136 (Teilfläche) ausgeglichen und zugeordnet.

Die Aufteilung erfolgt gemäß des für die jeweiligen Grundstücke des Bereichs B berechneten Ausgleichsdefizits und ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil dieser Satzung ist, zu entnehmen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hat der Antragsteller den Nachweis über die Herstellung und 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

Umsetzung der Maßnahme erfolgt zur nächsten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zu Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), letzte Änderung am 01.04.2013 (GV.NRW.S. 142)