STADT OVERATH

Innenbereichssatzung „Kreutzhäuschen“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Ortslagensatzung ist in dem beiliegenden Kartenausschnitt gekennzeichnet.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind ausschließlich Wohnhäuser im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO, Allgemeines Wohngebiet.
Ausnahmsweise sind nur nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig, sofern sie nicht mehr als 25% der Nutzfläche des Gebäudes in Anspruch nehmen. Alle weiteren Nutzungen sind ausgeschlossen.

Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird sowohl für die Einzel- als auch die Doppelhäuser mit zwei Wohnungen festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung um bis zu 50% durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist **nicht** zulässig.

Notwendige Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie Terrassen sind somit in die GRZ von 0,4 einzurechnen.
In begründeten Ausnahmefällen kann von der Festsetzung befreit werden, wenn die planungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 34 Abs. 1 BauGB geprüft wird.

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

Die Traufhöhe der Gebäude wird mit maximal 6m festgesetzt, die maximale Firsthöhe wird auf 9m 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 bergseitig zu messen.

Geschossigkeit

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Gestaltungsfestsetzungen

Bei der Errichtung von Doppelhaushälften sind die später errichteten Gebäude in Bezug auf die Wandhöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten. Die aneinander gebauten Gebäude müssen bezüglich der Dächer die gleiche Farbe aufweisen.

Dachform

Als Dachformen sind geneigte Dächer, hier: Satteldächer zulässig.

Auf untergeordnete bauliche Anlagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht reflektierende Materialien in Anthrazit oder Schwarz zulässig. Rote oder hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Regenerative Energien

Bei der Errichtung von Neubauten sind regenerative Energien zu nutzen.

Schutzmaßnahme Boden und Wasser

Der Quellbereich des Holzbaches ist mit einem Streifen im Abstand von 5,0m zum Gewässer von OK-Uferböschung von Bebauung freizuhalten.

Artenschutz

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf umgebende Flora und Fauna muss der Artenschutz im Zuge der vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren geprüft werden.

Eingriff in Natur und Landschaft

Die Realisierung der Satzung und damit die Überbauung bzw. Versiegelung von bisherigen Grünflächen stellen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW nachhaltige und nicht unerhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die so weit wie möglich zu minimieren bzw. auszugleichen sind.
Im Geltungsbereich B ist bei Neubauvorhaben im Zuge des Baugenehmigungsverfahren eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die negativen Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Hinweis

Das Plangebiet unterliegt einer Lärmbelastung durch den Verkehr auf der angrenzenden Landesstraße. Es sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen.