Stadt Overath

Innenbereichssatzung
- Overath-Steinenbrück, Frielinghausen -
1. Änderung

Begründung

1. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Weiterhin kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Innenbereichssatzung - Overath-Steinenbrück, Frielinghausen - ist seit dem 24.12.1992 rechtsverbindlich. Für die 1. Änderung der Innenbereichssatzung liegen die rechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Satzungsbereichs gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vor:

- Der Bereich der einzubeziehenden einzelnen Außenbereichsflächen ist durch die bestehende angrenzende Bebauung geprägt.
- Der geplante Geltungsbereich der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Ziel der 1. Änderung

Grund für die 1. Änderung der Innenbereichssatzung - Overath-Steinenbrück, Frielinghausen - ist die Absicht, bestimmte Außenbereichsgrundstücke, die sich nördlich angrenzend an die vorhandene Satzungsgrenze anschließen, mit in den Satzungsbereich einzubeziehen. Die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke, die von der angrenzenden baulichen Nutzung geprägt sind, verfolgt die städtebauliche Zielsetzung, eine klare planungsrechtliche Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich vorzunehmen und verbindlich festzulegen, welche Grundstücke noch einer Bebauung gem. § 34 BauGB zugeführt werden können. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs führt zu einer sinnvollen städtebaulichen Ergänzung bzw. Abrundung der Innenbereichssatzung. Daneben wird durch eine Abgrenzung des Erweiterungsbereichs beschränkt auf eine Bautiefe nördlich der Frielinghauser Straße eine unerwünschte Ausuferung der Bebauung in die freie Landschaft vermieden.

Der für die Erweiterung der Innenbereichssatzung vorgesehene Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Gebietscharakter nach handelt es sich um ein reines Wohngebiet (WR). Das Gebiet ist an die öffentliche Kanalisation Overaths angeschlossen, alle Versorgungsanlagen sind vorhanden.

3. Städtebauliche und gestalterische Festsetzungen

Die Frielinghausener Straße ist gegenüber dem Erweiterungsbereich und westlich daran angrenzend durchgängig bebaut. Die vorhandene Bebauung, die überwiegend in den 60er

und 70er Jahre entstanden ist, ist durch eine Wohnnutzung geprägt. Bedingt durch die topografischen Verhältnisse wurden die Gebäude in der Mehrzahl als eineinhalbgeschossige Hanghäuser errichtet. Auf Grund der besonderen Lage im Übergang zur freien Landschaft und der exponierten Situation der nordöstlich gelegenen Grundstücke auf einer Hangkuppe werden für den Ergänzungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Satz 3 BauGB in der Satzung Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 BauGB getroffen. Um ein weitgehend harmonisches Siedlungsbild zu erhalten, wird als Verknüpfung des bebauten Bereichs mit der angrenzenden offenen Landschaft die maximale Bautiefe begrenzt. Die maximale Bautiefe wird dabei durch die westlich an die Erweiterungsfläche angrenzende Bebauung vorgegeben, deren Bautiefe als faktische Baugrenze im Erweiterungsbereich der Satzung fortgesetzt wird.

Weiterhin wird somit die Bebaubarkeit der hinteren Grundstücksbereiche vermieden. Der den Grundstücken zugeordnete Hausgarten bildet so den Übergang zwischen dem besiedelten Bereich und der dahinter liegenden freien Landschaft. Zusätzlich soll zur Straße hin die der näheren Umgebung angepasste Fortsetzung der Gebäudekante erfolgen.

Es werden weiterhin Festsetzungen bezüglich der maximalen Gebäudetiefe und –breite, der maximalen Gebäudehöhe, der Firstrichtung sowie der Dachneigung und –form getroffen. Durch diese Festsetzungen soll ein städtebaulich sinnvoller Übergang zwischen Bebauung und Landschaft sichergestellt und eine mögliche visuelle Beeinträchtigung der Landschaft durch überdimensionierte Baukörper vermieden werden.

4. Belange von Natur und Landschaft

Da gem. § 1a BauGB die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind, wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen, die auf Grund des landschaftspflegerischen Fachbeitrags erarbeitet wurden.

Auf Grund der Orientierung des Erweiterungsbereichs der Satzung zum Freiraum ist die beabsichtigte Bebauung aus städtebaulicher Sicht durch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern optisch in das Landschaftsbild einzubinden. Zielsetzung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags war es, neben der Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft, durch eine entsprechende Auswahl an Pflanzmaßnahmen diesem Aspekt Rechnung zu tragen. Daher sind im Rahmen der Abwägung die Belange von Natur und Landschaft besonders zu würdigen. Durch die mit dieser Zielsetzung einher gehenden Maßnahmen ist der Ausgleich nahezu vollständig ausgeglichen.

Auf den Grundstücken sollen strukturreiche Gärten entwickelt werden. Dadurch sollen Biotopstrukturen neu entstehen. Dabei sollen entlang den Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft Gehölzstrukturen angepflanzt werden, die eine abschirmende Wirkung einnehmen. Durch einen gewissen Strukturreichtum und ein Angebot an heimischen Gehölzen soll ein artgerechter Lebensraum besonders für Vögel geschaffen werden. Weiterhin dienen die zu pflanzenden Arten u.a. Igeln, Wildbienen, Schmetterlingen und anderen Insekten als Lebens- und Nahrungmittelsraum.

Direkt angrenzend an die Hausgärten soll im westlichen Teil des Erweiterungsbereichs eine lückige Gebüschstruktur entstehen. Das nördich daran angrenzende intensiv genutzte Grünland soll extensiviert werden. Durch die Intensivierung der Landwirtschaft sind extensiv genutzte Wiesenflächen rar geworden. Extensive Wiesen und Weiden bieten einer großen Artenvielfalt von spezialisierten Tieren und Pflanzen Nahrungs- und Lebensraum.

Da der Ausgleich nicht komplett innerhalb des Erweiterungsbereichs der Satzung erfolgen kann, wird als externe Ausgleichsfläche eine Fläche im östlich angrenzenden Ortsteil Steinenbrück (Gemarkung Heiliger, Flur 9, Flurstück 96 teilweise) bereitgestellt. Die für die externen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche befindet sich in funktionaler Zuordnung zu einer weiteren Ausgleichsfläche. Ziel der flächigen Verknüpfung mehrerer Ausgleichsmaßnahmen ist die Entstehung eines ökologischen Gefüges. Innerhalb dieser zusammenhängenden Fläche soll durch Entwicklung einer Spitzblütenwiese ein Biotoptyp gefördert werden, auf dem erfahrungsgemäß über 1000 Tierarten einen Lebensraum finden können. Mit einer vorgesehenen Wiedervernässung, Aushagerung und Pflege der Wiese wird die Strukturanreicherung der Landschaft gefördert.

Die Durchführung der externen Maßnahmen wird über einen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

Overath, den

....

Bürgermeister Ratsmitglied