Stadt Overath

Innenbereichssatzung
- Overath-Steinenbrück, Frielinghausen -
1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

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)

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)

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 9,00 m. Maßgebliche Bezugshöhe ist die Straßenoberkante der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhen sind für jede einzelne Hauseinheit in der jeweiligen Hausmitte zu messen.

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

Der Abstand der hinteren Baugrenze wird mit einem Maß von 15,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudetiefe beträgt 10,00 m. Die maximal zulässige Gebäudelänge parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche wird auf 12,00 m festgesetzt. Die Gebäude sind traufständig zur Straße anzuordnen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

3.1 Dachform/Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25 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.

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 BauGB)

4.1 Maßnahmen auf den Baugrundstücken

4.1.1 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.

4.1.2 Gebüschstreifen als Abgrenzung zur offenen Landschaft
Auf den Baugrundstücken ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen ein 2 m tiefer Streifen mit standortheimischen Gebüschen zu pflanzen.

4.1.3 alternative Maßnahmen auf den Grundstücken
Es sind zusätzlich folgende Maßnahmen (alternativ oder in Kombination) auf den Grundstücken entsprechend der nachfolgenden Auflistung vorzunehmen:

- Pflanzung von Sträuchern und Heistern mit mindestens einem Gehölz pro 2 m^2 (gem. Gehölzartenliste A)
- Pflanzung einer Schnitthecke mit mindestens 4 Gehölzen je laufendem Meter (gem. Gehölzartenliste A)
- Pflanzung von Bäumen und Obstbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Obstbäume 10 cm) als Hochstamm (Kronenansatz mindestens 180 cm hoch) oder Stammbusch (gem. Gehölzartenliste B und C)
- Dachbegrünung von Flächdächern mit Blütenpflanzen und Gräsern mit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm
- Anlegen von Gartenteichen mit einer Mindesttiefe von 80 cm

Gehölzartenliste A
Auswahl Gebüsch- und Heckenpflanzen:

Botanische Bezeichnung	*Deutsche Bezeichnung*
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Gehölzartenliste B
Auswahl Obstsorten:

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

Birnen: Köstliche von Charmeau, Gute Graue, Pastorenbirne, Guter Luise, Clapps Liebling

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

Gehölzartenliste C
Auswahl Hochstämme:

Botanische Bezeichnung	*Deutsche Bezeichnung*
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

4.2 Maßnahmen angrenzend an die Baugrundstücke

Im Nordwesten unmittelbar an die Baugrundstücke angrenzend sind auf der mit A gekennzeichneten Fläche standortheimische Sträucher und einzelne Heister mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 bis 2 m^2 zu pflanzen (gem. nachfolgender Pflanzenliste). Die Gebüschstruktur ist lückig anzulegen. Die Pflege hat den dauerhaften Bestand zu sichern. Radikale Rückschnitte dürfen nicht während der Brutzeiten der Vögel (1.3. bis 31.9.) vorgenommen werden. Die Pflanzscheiben sind in den ersten Jahren von Bewuchs freizuhalten. Ein Läuterungsschnitt hat nach 5 Jahren zu erfolgen. Die Gehölze sind abschnittsweise nach 10-15 Jahren auf den Stock zu setzen.

Pflanzenliste für die Gebüschpflanzung

Botanische Bezeichnung	*Deutsche Bezeichnung*	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Str. 2xv. 100/150
Corylus avellana	Hasel	Str. 2xv. 100/150
Crataegus monogyna	Eingriffliger WeißdornStr.	2xv. 100/150
Prunus Spinosa	Schlehe	Str. 2xv. 100/150
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	Ausläufer, 2-jährig, 60/100
Rosa arvensis	Kriechrose	Str. 2xv. 60/100
Rosa canina	Hundsrose	Str. 2xv. 100/150
Rubus fruticosus	Brombeere	Str. 2xv. 100/150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 2xv. 100/150

Unmittelbar nördlich an die Fläche A ist auf der mit B gekennzeichneten Fläche eine Extensivierung des Grünlands vorzunehmen. In den ersten zwei bis drei Jahren hat eine drei- bis viermalige Mahd stattzufinden. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Nachfolgend ist eine zweimalige Mahd pro Jahr vorzusehen, die erste nach dem 15.7. und die zweite nach dem 15.9., dabei ist das Mähgut zu entfernen. Dieser Mährhythmus ist in den nächsten fünf Jahren einzuhalten. Danach ist einmal im Jahr im Herbst zu mähen, wobei eine Fläche von 50 % rotierend im Bestand zu verbleiben hat.

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

Die Fläche A (Gemarkung Löderich, Flur 8, Flurstück 539 Teilfläche im Südwesten) und die Fläche B (Gemarkung Löderich, Flur 8, Flurstück 539 Teilfläche im Norden) werden den Baugrundstücken für Ersatzmaßnahmen zugeordnet, die sich auf ebendiesem Flurstück befinden. Die externe Fläche für Ersatzmaßnahmen in Overath-Steinenbrück (Gemarkung Heiliger, Flur 9, Flurstück 96 teilweise) wird den Baugrundstücken als Fläche für Ersatzmaßnahmen zugeordnet, die sich auf den Flurstücken 372 und 375, Flur 8, Gemarkung Löderich befinden.

Hinweise

Fluglärm
Das Gelände liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelästigungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

Kampfmittel
Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen. Werden Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt, ist vorab mit der Bezirksregierung Köln, Kampfmittelräumdienst abzustimmen, ob eine Tiefensondierung durchzuführen ist.

Bodenaushub
Der im Plangebiet anfallende Bodenaushub hat erstrangig im Plangebiet zu verbleiben und ist landschaftsgerecht einzubauen. Überschüssiger Boden ist ordnungsgemäß entsprechend abfallrechtlicher Bestimmungen zu entsorgen.

Bodenvererzungen
Der Rheinisch-Bergische Kreis teilte mit, dass innerhalb des Gebiets keine Altlasten(-verdachtsflächen) registriert sind. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass natürliche Bodenvererzungen vorliegen könnten. Seitens des Rheinisch-Bergischen Kreises, Abteilung Bodenschutz/Altlasten wird daher angeraten, Bodenuntersuchungen nach Maßgabe der Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen.

Zeitliche Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Die auf den Baugrundstücken vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sollten unmittelbar nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme umgesetzt werden, spätestens jedoch in der nachfolgenden Pflanzperiode. Als Abschluss der Baumaßnahme gilt dabei der Einzug. Mit der Durchführung der Ersatzmaßnahmen auf der Fläche in Heiligenhaus ist spätestens ein Jahr nach der Bebauung der Erweiterungsfläche der Satzung oder der hierauf folgenden Pflanzperiode zu beginnen.

Overath, den 13.11.2002

Siegel der Stadt Overath 6

Bürgermeister

Ratsmitglied