STADT OVERATH

Innenbereichssatzung „Untergründemich“

BEGRÜNDUNG

Begründung

Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 wird für den Bereich Untergründemich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich neu festgelegt und die bauliche Entwicklung abschließend geregelt.

Planungsrechtliche Situation:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als landwirtschaftliche Fläche sowie als sog. nicht genehmigte Teilfläche dar. Nach gängiger Rechtsprechung ist es nicht erforderlich, eine Satzung § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Voraussetzung ist, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Im oben genannten Bereich hat sich bereits seit geraumer Zeit eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht entwickelt, dessen Baugesuche bereits gem. § 34 BauGB beurteilt werden. Die Satzung trägt daher nur den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung. Eine Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen wird die Ortslage sinnvoll abrunden und eine maßvolle Bebauung ermöglichen, um notwendigen Wohnraum zu schaffen.

Festsetzungen:

Im Rahmen der Satzung werden bauliche und gestalterische Festsetzungen getroffen, die die Überbaubarkeit der Grundstücke, die Anzahl der Wohneinheiten, maximale First- und Traufhöhen sowie Dachformen und deren Materialien betreffen. Die Festsetzungen wurden in Anbetracht der bereits vorhandenen Bebauung getroffen, um eine sich optisch einfügenden Neubebauung zu gewährleisten.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche wurde getroffen, um die Versiegelung der Grundstücke auf einem entwässerungsverträglichen Maß zu halten, sowie einen schonenden Übergang in den Außenbereich zu gewährleisten.

Erschließung:

Wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist die gesicherte Erschließung. Dazu zählt in erster Linien die verkehrliche und wassertechnische Erschließung.

Artenschutz:

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf umgebende Flora und Fauna muss der Artenschutz mittels einer Artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge der vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren gesichert werden.