

STADT OVERATH

---

Außenbereichssatzung  
„Vilkerath –Oberstraße“

TEXTLICHE FEST-  
SETZUNGEN

## **Textliche Festsetzungen**

---

Der Geltungsbereich der Ortslagensatzung ist in dem beiliegenden Kartenausschnitt gekennzeichnet.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Zulässig sind ausschließlich Vorhaben die dem Wohnzwecke dienen.  
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 Wohneinheiten wird sowohl für die Einzel- als auch die Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.  
Es ist zu beachten, dass § 35 Abs. 4 BauGB weiterhin Anwendung findet.

### **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. § 35 Abs. 2 BauGB geprüft wird.

### **Geschossigkeit**

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

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

Über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Die Traufhöhe der Gebäude wird mit maximal 6m über Bezugspunkt festgesetzt, die maximale Firsthöhe wird auf 9m über Bezugspunkt festgesetzt. Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Unterkante der Sparren.

Die maßgebende Bezugshöhe ist die im Mittelpunkt der Grundfläche der Hauptanlage gemessene Höhe der des natürlich gewachsenen Geländes.

### **Dachform**

Es sind ausschließlich Sattel-, Walm oder Pultdächer zulässig.

## 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. Mindestens 25% der Dachfläche sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

## Artenschutz:

Da durch den Satzungsbeschluss in Vilkerath - Oberstraße zusätzliche Vorhaben ermöglicht werden, ist eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde/Artenschutz im Baugenehmigungsverfahren zwingend erforderlich.

Verpflichtend wird eine Artenschutzprüfung erst, wenn mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit abzusehen ist, dass durch das Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG verwirklicht werden können. Zur Klärung dieser Frage schreiben die Handlungsempfehlungen bei Vorhaben in Außenbereich deshalb stets eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde/Artenschutz vor. Diese entscheidet dann über die Notwendigkeit einer formalen artenschutzrechtlichen Prüfung im Einzelfall.

## 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 sind.

Bei Neubauvorhaben ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die negativen Beeinträchtigungen sind zwingend auszugleichen.

## **Hinweise**

---

## Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten.

## Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der **Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath** zu benachrichtigen.

ENTWURF