

Entwurf der
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
Unterölbach

Satzung
zur Festlegung der Innenbereichsgrenzen
für den Ortsteil Unterölbach
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Unterölbach -
vom 2008

Aufgrund des

- § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.d.F.d.B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit
- der Baunutzungsverordnung - BauNVO i.d.F.d.B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), und
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i.d.F.d.B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380),

hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 2008
folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gebietsabgrenzung

(1) ¹ Die festgelegten Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unterölbach ergeben sich aus dem auf der Grundlage der Liegenschaftskarte erstellten Plan im Maßstab 1 : 2.500 (Anlage A zu § 1). ² Die Ergänzungs- und Ausgleichsflächen nach den folgenden Absätzen sind im Ausschnittplan im Maßstab 1 : 1.500 (Anlage B zu § 1) gekennzeichnet. ³ Die Anlagen A und B sind Bestandteil dieser Satzung.

(2) Der an die Ortslage Unterölbach in südwestlicher Richtung anschließende bebaute Bereich (Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 10, Flurstücke 11, 2040, 2088, 2089, Teile der Flurstücke 14 und 15 sowie der diese Grundstücke erschließende Abschnitt der Straße Flabbenhäuschen) wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, um eine Verdichtung der Bebauung zu ermöglichen - Ergänzungsfläche nach Anlage B zu § 1.

(3) Der an die Ergänzungsfläche nordwestlich angrenzende unbebaute Bereich (Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 10, nordöstlicher Teil des Flurstücks 14) wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsfläche festgesetzt - Ausgleichsfläche nach Anlage B zu § 1.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

¹ Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. ² Für Vorhaben auf der Ergänzungsfläche nach § 1 Abs. 2 dieser Satzung sind die Festsetzungen nach den folgenden §§ 3 und 4 zu beachten.

§ 3

Bodenrechtliche Festsetzungen für die Ergänzungsflächen

(1) ¹ Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 700 m² festgesetzt. ² Für die Teilung des Grundstücks Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 10, Flurstück 2040 genügt ein Mindestmaß von 650 m².

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt.

(3) ¹ Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 19 BauNVO wird die zulässige Grundfläche auf 100 m² begrenzt. ² Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen 140 m² nicht überschreiten. ³ Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist ausnahmsweise für die Gebäude Flabbenhäuschen 13 und 15 im Falle der alsbaldigen Neuerrichtung nach einem Brand, Naturereignis oder außergewöhnlichen Ereignis oder im Falle der wesentlichen Änderung die vorhandene Grundfläche bzw. der um 40 v. H. erhöhte Wert anzusetzen.

(4) ¹ Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Firsthöhe für Gebäude auf den Grundstücken Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 10, Flurstücke 2040, 2088 und 2089 auf 11,5 m, für Gebäude auf den Flurstücken 11, 14 und 15 auf 8,5 m begrenzt. ² Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände, gemessen in der Mitte des Baukörpers.

(5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird entsprechend der Einzeichnung in Anlage B zu § 1 im Bereich des Grundstücks Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 10, Flurstück 15 eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Schaffung einer Wendefläche für Fahrzeuge der Anlieger und Versorger sowie im Bereich der Flurstücke 28, 2040, 2042 und 2088 eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend dem bereits örtlich vorhandenen Fahrbahnausbau festgesetzt.

§ 4

Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

(1) ¹ Der Ergänzungsfläche im Bereich des Grundstücks, Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 10, östlicher Teil des Flurstücks 15, wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB die Ausgleichsfläche nach § 1 Abs. 3 dieser Satzung zugeordnet. ² Im Falle der Bebauung der Ergänzungsfläche ist die zugeordnete Ausgleichsfläche, soweit sie noch Flächen ohne Baum- und Strauchbestand aufweist, mit mindestens 10 Laubbäumen sowie mit heimischen Sträuchern auf mindestens 600 m² fachgerecht zu bepflanzen und so zu erhalten. ³ Als Straucharten sollen insbesondere Brombeere, Feldrose, Hasel, Himbeere, Hundsrose, Kornelkirsche, Traubenkirsche und Schwarzer Holunder im mehrreihigen, versetzten Pflanzverband von 2 m x 2 m Verwendung finden.

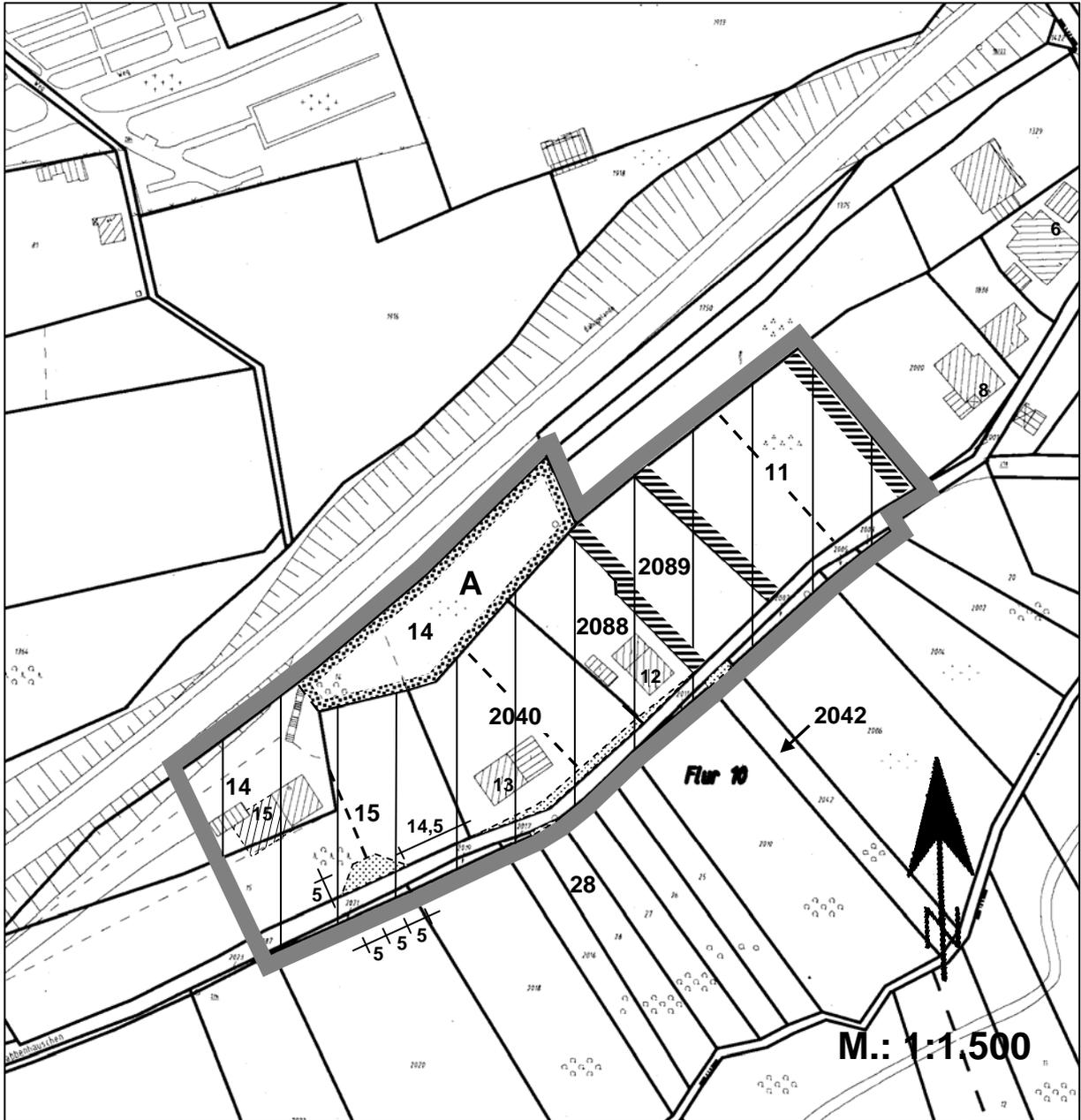
(2) ¹ Als Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt, dass im Falle der Bebauung der Grundstücke Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 10, Flurstücke 11 und 2089 die in der Anlage B zu § 1 besonders gekennzeichneten 5 m breiten Pflanzstreifen entlang der jeweils bestimmten seitlichen Grundstücksgrenze anzulegen und zu erhalten sind. ² Je 700 m² Baugrundstücksfläche im Bereich der Ergänzungsfläche sind mindestens 40 Sträucher im Pflanzstreifen anzupflanzen und zu erhalten. ³ Absatz 1 Satz 3 ist entsprechend anzuwenden.

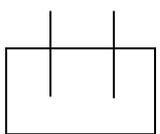
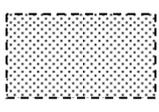
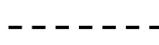
§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 5 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Anlage B zu § 1
der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
Unterölbach



-  Umgrenzung der in die Satzung einbezogenen Ergänzungs- und Ausgleichsflächen
-  Ergänzungsfläche
-  Ausgleichsfläche
-  Pflanzstreifen 5 m Breite
-  Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche
-  Vorschlag für Teilung