

BEGRÜNDUNG

zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (fortgeschrieben vor der 2. Offenlegung)

1. Vorgaben zur Planung

Die Gemeinde Overath verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Grünflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf - mit den Zweckbestimmungen "Kirche", "Post" und "Altenheim" - enthält. Des Weiteren ist der Ortskern Overath - als Übernahme landesplanerischer Zielsetzungen - als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Entgegen der Flächennutzungsplandarstellung werden aufgrund bestehender Waldgebiete in zwei Teilbereichen Flächen für die Forstwirtschaft ausgewiesen und zudem eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen bzw. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß diese geringfügigen Abweichungen der im Flächennutzungsplan dargestellten und beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht widersprechen. Konkrete Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf führten zu der Erfordernis der o.g. Gemeinbedarfseinrichtung.

Es kann somit festgestellt werden, daß innerhalb des Bebauungsplangebietes von den Grundzügen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abgewichen wird. Der Bebauungsplan Nr. 28/4 entspricht der notwendigen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BBauG.

2. Lage des Plangebietes und Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet umfaßt den nördlichen Teil des Ortskernes Overath und wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze der Straße "Hubertushang" und "Josefshöhe" (Südgrenze Bebauungsplan Nr. 30);
- im Osten durch die östliche Grenze der Parzelle 2.337,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Hauptstraße (Nordgrenze zum anschließenden Bebauungsplan Nr. 28/5)
- im Westen durch die Straße "Ferrenberg" (BP 30).

Das Bebauungsplangebiet ist bereits jetzt überwiegend bebaut, die vorhandenen Freiflächen sind hauptsächlich als Gartenland genutzt. Im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes befinden sich zusammenhängende begrünte Freiflächen.

Es ist Ziel und Zweck der Planung, für die im Plangebiet liegenden Teile des Ortskerns, die als Innenbereich gemäß § 34 BBauG einzustufen sind, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen - insbesondere unter Beachtung der Belange gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse, des Umwelt- und des Denkmalschutzes - und ein zur Beurteilung künftiger baulicher Entwicklungen eindeutiges Ortsrecht zu schaffen. Besonderer Wert wird hierbei auf die Wahrung des historischen Bereiches um die Kirche St. Walburga, in dem einige denkmalwerte Gebäude vorhanden sind, gelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 29/4 ist in ein Gesamtkonzept für den Ortskern Overath eingebunden. Die Gemeinde beabsichtigt hierzu als südlichen Anschlußplan, den Bebauungsplan Nr. 28/5 aufzustellen, im Rahmen dessen auch eine Lösung der im Bereich der Hauptstraße B 55 bestehenden verkehrlichen Mängel und Funktionsstörungen eingeleitet werden soll.

Ein weiteres Ziel der Planung besteht darin, die bereits bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen durch das neu zu schaffende Planungsrecht zu respektieren sowie im Bereich der ehemaligen Fabrikanlage Battenfeld - im Eckbereich Parkweg Glockengießereistraße - eine weitere Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und soziale Zwecke einzurichten.

Durch die Festsetzungen einer Parkplatzfläche soll den Belangen des ruhenden Verkehrs im Rahmen des weiteren Ausbaus des Ortskernes Rechnung getragen werden.

- 3. Begründung der Planinhalte
- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche und den detailliert durchgeführten Bestandserhebungen im Rahmen der Voruntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 28/4 erfolgt eine abgestufte Festsetzung als Mischgebiet (MI), Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reines Wohngebiet (WR). So wird der Bereich entlang der Hauptstraße, der für die Versorgung der Gemeinde Overath von besonderer Bedeutung ist, als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. In den übrigen Bereichen, in denen bereits jetzt vorwiegend oder ausschließlich eine Wohnnutzung gegeben ist, erfolgt eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Reines Wohngebiet (WR).

Die Lage dieser Baugebiete ist abgestimmt auf vorhandene bzw. künftig vorgesehene Nutzungen und so gewählt, daß stark differierende Nutzungen möglichst nicht aneinander stoßen.

Neben dieser räumlichen Verteilung erfolgt zusätzlich der Ausschluß bestimmter Nutzungsarten im Mischgebiet (MI) und Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 1 BauNVO.

So werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2

Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe
Nr. 7 BauNVO Tankstellen

ausgeschlossen, da sie auch heute im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden sind und für die Einrichtung derartiger Betriebe ungünstige Standortvoraussetzungen bestehen.

Insbesondere sind durch die vorgesehene Neuordnung des Verkehrs im Bereich der Hauptstraße für die Einrichtungen von Tankstellen keine geeigneten Standorte gegeben. Weiterhin wird durch ihren Ausschluß im Mischgebiet (MI) die Wohnnutzung, die im Ortskern Overath einen wesentlichen Bestandteil darstellt, gestärkt. Darüber hinaus wird der Ausschluß von Gartenbaubetrieben und Tankstellen mit den relativ großen Flächenansprüchen derartiger Betriebe begründet, die dem angestrebten Charakter eines baulich verdichteten Versorgungsbereiches widersprechen.

Des weiteren werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da derartige Nutzungen nicht bestehen und hierdurch mögliche Beeinträchtigungen für andere im Mischgebiet (MI) zugelassenen Nutzungsarten vermieden werden.

In Anlehnung an die für das Mischgebiet (MI) getroffenen Regelungen werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3

Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe
Nr. 5 BauNVO Tankstellen
Nr. 6 BauNVO Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör
zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dieser Ausschluß erfolgt ebenfalls, da im Gebiet derartige Nutzungen nicht gegeben sind und ungünstige Standortvoraussetzungen hierzu bestehen mit dem Ziel, Störungen für die Bewohner zu vermeiden und die Wohnqualität des Gebietes insgesamt zu erhöhen.

Der Empfehlung der Handwerkskammer zu Köln v. 2.2.1984 (während der 1. Offenlegung), für kleinere Bereiche wegen zwei vorhandener Fleischereien Dorfgebiet (MD) festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da diese Nutzungsart weder der vorhandenen noch der künftig gewünschten Nutzungsstruktur entspricht. Darüber hinaus sind Fleischereien im Mischgebiet (MI) zulässig.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgt in den einzelnen Teilgebieten entsprechend der unterschiedlichen Gegebenheiten und der jeweiligen Planungsabsichten als Höchstgrenze, Mindest- und Höchstgrenze oder zwingend. Hierbei erfolgt eine Abstufung von den verdichteten bebauten Bereichen entlang der Hauptstraße B 55 zu den eher locker bebauten Bereichen im nördlichen Plangebietsteil. Ebenso sind die bestehenden Gebäude, die Grundstücke und ihre Zuschnitte sowie die vorhandenen und künftigen Nutzungen bei der Festsetzung der Geschößzahl berücksichtigt. Die topographischen Gegebenheiten mit Höhenunterschieden bis zu 35 m im Plangebiet haben sich ebenfalls bei der Festsetzung der Geschößzahlen ausgewirkt.

Eine zwingende Ausweisung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt in denjenigen Teilbereichen, in denen die vorhandene Geschößzahl weiterhin als zwingender Maßstab gelten soll sowie in unbebauten Bereichen, in denen diese zur Erzielung einer einheitlichen Baukörperentwicklung unter Beachtung wirtschaftlicher Aspekte geboten erscheint.

In denjenigen Teilbereichen, in denen bei einer beabsichtigten städtebaulichen Verdichtung ein individueller Spielraum gegeben werden soll, ist die Geschößzahl als Mindest- oder Höchstgrenze festgesetzt.

In den übrigen Teilbereichen, in denen keine der o.a. Bindungen bestehen, ist die Geschößzahl als Höchstgrenze ausgewiesen. Entlang der Hauptstraße sollen für die rückwärtigen Grundstücksbereiche zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Dieses ist einerseits in der Respektierung der dort vorhandenen Bebauung begründet, zum anderen ist es zur Erhaltung und zur Stärkung der im Mischgebiet (MI) ansässigen Gewerbebetriebe und Einzelhandelsläden erforderlich, rückwärtige Bebauungsmöglichkeiten vorzusehen. Dadurch ist es notwendig, in den bereits vorwiegend bebauten Teilbereichen die Höchstwerte der Grundflächen- und Geschößflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zu überschreiten. Diese Überschreitung erfolgt gemäß § 17 Abs. 9 BauNVO und wird damit begründet, daß bereits bei Inkrafttreten der BauNVO am 1.8.1962 das Gebiet überwiegend bebaut war und städtebauliche Gründe eine Überschreitung von Grundflächen- und Geschößflächenzahl rechtfertigen. Als solche sind u.a. eine Konzentration der Bebauung im Siedlungsschwerpunkt Overath, die Erzielung und Erhaltung der städtischen Eigenart, die Vermeidung eines zu starken Dichtegefälles innerhalb des Ortskerns, die günstige Nähe zu den Anbindungspunkten des öffentlichen Personennahverkehrs sowie die wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur zu nennen. Darüber hinaus würde die Einhaltung der Höchstwerte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO unter Beibehaltung der heutigen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse zu einer uneinheitlichen Bebauung führen. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung nicht entgegen, da einwandfreie Wohn-, Arbeits- und Verkehrsverhältnisse gesichert sind. Die Gebiete, in denen die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden, sind mit ■ gekennzeichnet.

3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird sowohl die geschlossene als auch die offene Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung der geschlossenen Bauweise ist in der Aufnahme der vorhandenen Baustruktur unter Erhaltung vorhandener Bebauungsdichten begründet. So soll im Bereich der Hauptstraße B 55 der hier bestehende überwiegend geschlossene Straßenraum durch die Ausweisung der geschlossenen Bauweise gewahrt und entsprechend weiterentwickelt werden.

In den übrigen Teilgebieten wird die offene Bauweise ausgewiesen, um die hier bestehende Baustruktur auch für künftige Maßnahmen zugrunde zu legen. Hierbei wird für Teilbereiche die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt, um eine Anpassung an die bestehende lockere Baustruktur zu gewährleisten und somit dem angestrebten städtebaulichen Ordnungsprinzip Rechnung zu tragen. Ergänzend hierzu wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Reinen Wohngebiete (WR) festgesetzt, daß Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festsetzung "Einzelhaus" nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß innerhalb dieser Teilbereiche der Charakter als Familienhausgebiet gewahrt bleibt.

In den übrigen - bereits überwiegend bebauten - Teilbereichen erfolgt die Festsetzung als offene Bauweise ohne Bindungen an bestimmte Hausformen, da hier aufgrund der bestehenden Bausubstanz bei Erweiterungen oder Neubaumaßnahmen der individuelle Spielraum gewahrt bleiben soll.

Die Erschließung der ausgewiesenen rückwärtigen Bebauung im innergebietlichen Teil zwischen B 55, Parkweg, Glockengießerstraße und Josefshöhe gelegen, soll über private Zuwegungen mit einer einzutragenden Grunddienstbarkeit erfolgen. Es soll damit erreicht werden, daß die möglichen Einzelzufahrten nach individuellen Erfordernissen ausgerichtet werden können. Die Ausweisung der zusammenhängenden Bauflächen, die mit Baugrenzen umgrenzt sind, ist ebenfalls in diesem Zusammenhang zu sehen. Darüber hinaus soll allgemein sichergestellt bleiben, daß ein gewisser Spielraum für die künftige Bebauung verbleibt.

Während des Abwägungsprozesses nach der 1. Offenlegung wurde dem Wunsch einiger Eigentümer nach Ausweisung großzügiger bzw. zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen entsprochen, da private Belange überwiegen und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dadurch wird auch dem bisherigen Grundsatz entsprochen, für eine künftige Bebauung einen gewissen Spielraum zu belassen.

3.3 Die Flächen für Stellplätze

~~Im östlichen Plangebietsteil wird in einem Mischgebiet (MI) im Bereich der Hauptstraße eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Hierdurch wird sichergestellt, daß bei künftigen Maßnahmen, insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen.~~

Die Abwägung nach der 1. Offenlegung führte zu dem Ergebnis, auf die Festsetzung von Stellplätzen auf der Parzelle $\frac{1267}{40}$ zu verzichten.

Einerseits sind private Stellplätze ohnehin im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, und andererseits entspricht eine Nichtfestsetzung besser der städtebaulichen Konzeption, die - gem. Aussage Ziffer 3.2 - darin besteht, für weitere rückwärtige Bebauung einen individuellen Spielraum zu belassen.

3.4 Die Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan Nr. 28/4 sind verschiedene, zum Teil bestehende, zum Teil geplante Gemeinbedarfseinrichtungen ausgewiesen und unter Berücksichtigung der bestehenden Situation und künftiger Entwicklungsmöglichkeiten als Fläche für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

So sind die unter Denkmalschutz stehende Kirche St. Walburga im südwestlichen Plangebietsteil und die im Mittelteil, nördlich der B 55, befindliche Post entsprechend der derzeitigen Situation als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Im Bereich der ehemaligen Fabrikanlage (Eckbereich Glockengießerstraße/Parkweg) ist die Einrichtung weiterer kirchlicher bzw. sozialer Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen. Der Bedarf hierzu begründet sich in dem teilweise bestehenden Defizit und in dem zu erwartenden Bedarf für derartige Einrichtungen bei einer künftigen Entwicklung im Ortskern Overath.

Da im derzeitigen Planungsstadium die Trägerschaft für die vorgesehenen Einrichtungen (Kindergarten, Jugendheim etc.) noch nicht festgelegt werden kann, erfolgt hier die Ausweisung einer Zweckbestimmung zu kirchlichen wie auch sozialen Zwecken.

3.5 Die Verkehrsflächen

Die Ausweisungen der Verkehrsflächen orientieren sich im wesentlichen an den bestehenden Verkehrsführungen. In Teilbereichen erfolgt eine Verbreiterung bzw. Ergänzung der vorhandenen Straßenführungen, um hierdurch günstigere Querschnittsbreiten zu erzielen und geeignete Wendemöglichkeiten zu schaffen.

~~Die westlich des Parkweges an diesem angebundene neu ausgewiesene Stichstraße dient zur Erschließung der hier vorgesehenen rückwärtigen Bebauung sowie der nördlich angrenzenden festgesetzten öffentlichen Parkfläche. Durch die Ausweisung dieser Parkfläche soll das bestehende Defizit an Flächen für den ruhenden Verkehr in zentraler Lage des Ortskerns Overath vermindert werden. Die westliche Zufahrt wird dabei so ausgebildet, daß ein Wendehammer für die vorgesehene Stichstraße entsteht.~~

Die Festsetzung von verkehrsberuhigten Zonen erfolgt sowohl um die Wohnqualität im Übergang zwischen Kernbereich und Wohngebiet zu verbessern, als auch den historischen Teil (im Bereich Kirche) hervorzuheben. Das gesamte Verkehrssystem ist geeignet, in eine mögliche Verkehrsberuhigung im Bereich der B 55/Hauptstraße - nach Realisierung der o.a. Umgehungsstraße - eingebunden zu werden.

Durch die Festsetzung eines Parkplatzes westlich des Parkweges soll das bestehende Defizit an Flächen für den ruhenden Verkehr in zentraler Lage des Ortskerns Overath vermindert werden. Die südlich von diesem Parkplatz vorgesehene 4 m breite Verkehrsfläche dient der Erschließung von rückwärtig gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen.

Die in der 1. Offenlegungsfassung enthaltene fußläufige Verbindung zwischen Josefshöhe und der östl. Hauptstraße in Form eines Geh- und Leitungsrechtes wird nach erfolgter Abwägung nach der 1. Offenlage im Zusammenhang mit einer Verschiebung im Bereich der Hauptstraße als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußweg" in Kombination mit einer möglichen Passage festgesetzt.

Durch die Verlagerung des Fußweges auf die östliche Grundstücksseite kann der öffentliche Charakter dieses Weges verstärkt werden, was durch die Festsetzung als Verkehrsfläche unterstrichen werden soll.

3.6 Die öffentlichen Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 28/4 befindet sich eine öffentliche Grünfläche.

Im Eckbereich Glockengießerstraße/Parkweg wird diese Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Lage dieses Spielplatzes ist u.a. durch die günstige Nähe zur angrenzenden festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, zu der auch eine gestalterische und funktionale Einbeziehung angestrebt wird, begründet.

3.7 Die Versorgungsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Versorgungsflächen für Trafostationen sind für die Versorgung des Gebietes erforderlich und in ihrer Lage und Größe durch die Vorgabe des Versorgungsträgers begründet.

3.8 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Die Zugänglichkeit rückwärtiger Bereiche für Anlieger, die Allgemeinheit oder Erschließungsträger wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sichergestellt. So werden im Bereich der Josefshöhe und der westlichen Hauptstraße für untergeordnete Erschließungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger ausgewiesen.

~~Zwischen Josefshöhe und der östlichen Hauptstraße werden hierzu ergänzend Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um eine entsprechende Verbindungsmöglichkeit zu schaffen.~~

siehe
Ziffer
3.5

Weiterhin werden zur Erschließung des südwestlich der ehemaligen Fabrik Battenfeld ausgewiesenen Kinderspielplatzes Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrechte zugunsten des Unterhaltungsträgers vorgesehen, um auch hier entsprechende Anbindungsmöglichkeiten planungsrechtlich abzusichern. Hierbei werden in den textlichen Festsetzungen differenzierte Ausnahmemöglichkeiten zur Verschiebung dieser belasteten Flächen vorgesehen, um bei der Realisierung der Gemeinbedarfseinrichtungen zur Einbeziehung in die Gesamtplanung entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten offen zu halten.

Eine vorhandene Kanalleitung zwischen der "oberen" und "unteren" Josefshöhe wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt, um Leitungsführung und Unterhaltung planungsrechtlich zu sichern.

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Beginn der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne des § 39 b BBauG ff, und zwar Bau- und Pflanzgebot (§ 39 b), Nutzungsgebot (§ 39 c), Abbruchgebot (§ 39 d), Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 39 e) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes bei entsprechendem Verfahrensstand die erwarteten Ergebnisse nicht zeigen, so wird die Gemeinde Overath nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange von den Möglichkeiten der §§ 39 b - 39 e BBauG Gebrauch machen.

5. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die notwendige übergeordnete Infrastruktur ist gegeben. Die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderliche Infrastruktur ist vorhanden bzw. durch seine Festsetzungen sichergestellt.

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Gemeinde Overath gemäß § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Overath beabsichtigt, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen auf freiwilliger Basis durchzuführen.

Sollten bodenordnende Maßnahmen auf freiwilliger Basis nicht zu erreichen sein, so wird die Gemeinde Overath eine Umlegung nach §§ 45 ff BBauG durchführen.

8. Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Zentralkläranlage Overath. Die Entwässerung des Plangebietes zu dieser Kläranlage ist durch bestehende Leitungsführungen gesichert.

Soweit sonstige Erschließungsanlagen nicht bereits vorhanden sind, werden vorbereitende Maßnahmen, insbesondere die Planung, kurzfristig eingeleitet, so daß eine zügige Realisierung des Bebauungsplanes sichergestellt ist.

Wasser-, Elektro- und Gasversorgung sind durch Anschluß an das Ortsnetz sichergestellt.

9. Kosten und Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Kosten, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes für Straßen, öffentliche Parkflächen, Fußwege, Kanal, Beleuchtung, Kinderspielplatz und Grün entstehen, betragen:

~~ca. DM 300.000,--~~ . geändert vor 2. Offenlegung
DM 350.000,--

Soweit diese Kosten nicht nach §§ 127 ff BBauG als Erschließungskosten durch die Anlieger bzw. nach dem Kommunalabgabengesetz finanziert werden, wird die Gemeinde diese Mittel bei Bedarf haushaltsrechtlich zur Verfügung stellen. Der Anteil der Gemeinde wird auf ca. DM 30.000,-- geschätzt.

Diese Begründung wurde gemäß §§ 2 und 9 BBauG durch Beschlußfassung des Rates der Gemeinde Overath aufgestellt.

Overath, den 5.9.1984

..... *Binder* *Trefz*
Bürgermeister Ratsmitglied

Gesehen!

Köln, den 06.12.1984

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

J. von

BEGRÜNDUNG

zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 103 BauONW
(Bauordnung Nordrhein-Westfalen)

1. Dacheindeckungsmaterialien

Die Textlichen Festsetzungen enthalten eine Auswahl von Dacheindeckungsmaterialien. Dabei wird besonders Wert darauf gelegt, daß anthrazit- bis schwarzfarbene kleinteilige Materialien zur Verwendung kommen. Diese Festsetzungen erfolgen mit der Begründung, Einfluß auf die Gestaltung künftiger Baumaßnahmen im Ortskern Overath zu nehmen und die Verwendung von ortsfremden Materialien und Farbgebungen auszuschließen.

Durch die Ausnahmeregelung für bestehende Gebäude und zur Anpassung an solche wird sichergestellt, daß Erweiterungs- und Ergänzungsmaßnahmen auch bei bestehenden, andersartig eingedeckten Dächern möglich sind.

2. Dachformen

Entsprechend der vorherrschenden Situation im Ortskern Overath wird in den Reinen Wohngebieten, den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten als Dachform nur das Satteldach zugelassen.

Auch hier erfolgt für bestehende Gebäude und zur Anpassung an solche eine entsprechende Ausnahmeregelung, um eine Berücksichtigung der jeweils bestehenden Situation zu ermöglichen.

3. Dachgauben, Dacheinschnitte

Durch die Festsetzung bezüglich Gesamtlänge und Abstände von den Ortsgängen soll erreicht werden, daß auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschoszahl am Gebäude ablesbar bleibt und diese eine gliedernde Funktion übernehmen.

4. Drempel

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Drempelhöhe von 0,5 m bei eingeschossiger Bebauung und der Ausschluß von Drempeln bei einer zwei- oder mehrgeschossigen Bebauung soll zu einer allgemeinen maßstaborientierten Bebauung mit beitragen. Es würde ansonsten die Gefahr bestehen, daß durch stark differierende Drempelhöhen der Maßstab einzelner Gebäude zueinander nicht mehr gewährleistet bleibt. Auch sollen durch diese Festsetzung negative Auswirkungen auf die Proportionen der Gebäude selbst vermieden werden.

-11-

5. Außenwandmaterialien

In dem östlichen Teil des Bebauungsplangebietes (Mi-Gebiete) mit der Kennzeichnung \diamond , umgrenzt durch die Straßen "Ferrenberg", "Kemenat" und den "Walburga-Platz" sowie südlich des "Walburga-Platzes" und östlich der Straße "Kemenat" sind einschränkende Festsetzungen für die zu verwendenden Außenwandmaterialien getroffen. So sind nur Putzflächen in weißer Farbe, Fachwerkkonstruktionen aus Holz mit Ausfachungen als weiße Putzflächen, Natur- und Kunstschiefer sowie Naturstein als Außenwandmaterial zulässig. Hierdurch soll der in diesem Bereich bestehende historische Charakter des Ortskerns Overath auch für künftige Maßnahmen zugrunde gelegt werden. Dieses begründet sich insbesondere auch darin, daß in diesem Teilgebiet Gebäude bestehen, die dem Denkmalschutz unterliegen und für den Gesamtbereich von stadt-bildprägender Bedeutung sind. Die Verwendung anderer, ortsfremder Materialien würde sich in diesem Teilgebiet in besonderem Maße negativ auf die Gestaltung des Gebietes auswirken.

Für gliedernde Fassadenelemente, wie z. B. Stürze, Pfeiler, Brüstungen und Sockel, können ausnahmsweise Putzflächen, Holz, Mauerwerk und Beton zugelassen werden. Hierdurch soll für die Ausgestaltung der Fassadenflächen unter Beachtung der Rahmenbedingungen ein individueller Spielraum ermöglicht werden.

6. Mülltonnenplätze

Für die Aufstellung von Mülltonnen bzw. Müllbehältern erfolgen Festsetzungen über eine sichtgeschützte Anordnung, damit sie von allgemein zugänglichen Bereichen nicht eingesehen werden können, um störende Auswirkungen auf die Umgebung zu verhindern.

7. Antennen

Die Anzahl sichtbarer Rundfunk- und Fernsehantennen je Gebäude wurde eingeschränkt, um zu verhindern, daß durch die Installation einer Vielzahl von derartigen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinträchtigt wird.