STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 124/1
- Overath - Immekeppel, Lindlarer Straße -
4. Änderung

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

gem. § 2a Nr. 1 BauGB

Änderungen nach Offenlage als Roteintrag

08.08.2019

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSANLASS UND –GRUNDLAGEN 2
2. GELTUNGSBEREICH 2
3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 2
___3.1 Landes- und Regionalplanung 3
___3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 3
4. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION 3
___4.1 Derzeitige Nutzung 3
___4.2 Lage, Größe und Umgrenzung des Änderungsbereichs 3
5. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 3
___5.1 Ziele und Grundzüge der Planung 3
___5.2 Art der baulichen Nutzung 3
___5.3 Maß der baulichen Nutzung 3
___5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 4
___5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 4
___5.6 Stellplätze und Nebenanlagen 4
___5.7 Nebenanlagen, Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen 4
___5.8 Ver- und Entsorgung 5
___5.9 Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften 5
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 5
___6.1 Verkehr 5
___6.2 Artenschutz 5
___6.3 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft 6
7. FLÄCHENBILANZ 6
8. HINWEISE 6
9. REALISIERUNG DER PLANUNG 7
___9.1 Maßnahmen zur Umsetzung 7
___9.2 Kosten 7
___9.3 Ausfertigung 7

1. Planungsanlass und –grundlagen

Anlass der Planung ist der Antrag der Grundstückseigentümer auf ein zusätzliches Baufenster innerhalb eines im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 124/1 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit dem Ziel, hier zwei Einfamilienhäuser zu errichten.

Der zusätzliche Bedarf an zwei Einfamilienhausgrundstücken lässt sich aus der Eigenentwicklung der Ortschaft Immekeppel begründen. Das Plangebiet ist durch seine Lage an einer vorhandenen und ausgebauten öffentlichen Straße vollständig erschlossen. Es ist im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wenn zunächst voll erschlossene Grundstücke bebaut werden, bevor neues Bauland erschlossen wird. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird damit Sorge getragen.

Das ursprüngliche Entwicklungskonzept für Immekeppel sah hier bereits ein Baufenster vor. Aufgrund der Stellungnahmen der Anwohner in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 124/1 wurde davon wieder Abstand genommen und das Baufenster aus der Planung genommen.

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124/1 ist es somit, die planungsrechtlichen Vorrausetzungen für die Zulässigkeit von zwei weiteren Einfamilienhäusern an der bestehenden Erschließungsstraße Kielshöfchen zu schaffen.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung einer bebauten innerstädtischen Fläche, d. h. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll die 4. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten. Von den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, ebenso von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange wurden untersucht und in die Abwägung eingestellt.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Overath, im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Immekeppel. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Grundstücke: Flurstücke 1176, 1740, 1764 teilw., 1766, 1767, 1768 und 2259 der Flur 2 der Gemarkung Immekeppel. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Plan durch eine schwarz gestrichelte Linie bezeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 124/1 setzt im Bereich des Plangebietes eine nicht überbaubare Grundstücksfläche eines allgemeinen Wohngebietes fest. Mit der Rechtsverbindlichkeit der 4. Änderung treten die entsprechenden überplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124/1 außer Kraft.

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich" dar.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Overath stellt im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche (W) dar. Der Bebauungsplan sowie auch die 4. Änderung des Bebauungsplanes sind somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen (§ 8 (2) BauGB).

4. Räumliche und strukturelle Situation

4.1 Derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich wird aktuell als Garten genutzt. Die nach Süden abfallende Fläche ist als Scherrasen ausgeprägt, auf dem randlich einige Ziergehölze und einzelne lebensraumtypische Sträucher stehen. Zur Straßenböschung im Süden wird die Fläche durch eine Schnitthecke aus Koniferen abgegrenzt.

4.2 Lage, Größe und Umgrenzung des Änderungsbereichs

Bei dem Änderungsbereich handelt sich um eine Baulücke im Norden des Ortsteils Immekeppel innerhalb des Siedlungsbereiches am Kielsberg. Der Änderungsbereich umfasst ca. 966 m² und ist größtenteils von der vorhandenen Wohnbebauung umgeben. Südlich angrenzend wurden kürzlich weitere Grundstücke über eine neue Anwohnerstraße erschlossen. Derzeit erfolgt auf dem hier betrachteten Grundstück eine Nutzung als Garten mit Scherrasen und Ziergehölzen.

5. Inhalte des Bebauungsplanes / Begründung der Festsetzungen

5.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124/1 hat zum Ziel, ein zusätzliches Baufenster festzusetzen und damit die Errichtung von zwei zusätzlichen Einzelhäusern zu ermöglichen. Der Änderungsbereich grenzt an eine öffentliche Straße an und ist damit voll erschlossen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes setzt für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da das Plangebiet vor allem zu Wohnzwecken entwickelt werden soll.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe über Normalhöhennull (NHN) geregelt. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit, sowie zu

GRZ und GFZ sind aus den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes übernommen.

Die für den 4. Änderungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Dies bedeutet, dass maximal 40% des Grundstückes versiegelt werden können.

Die maximal zulässige Firsthöhe wurde entsprechend der festgesetzten Höhen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in eine absolute Höhe umgerechnet. Die festgesetzte Firsthöhe von 136 m über NHN entspricht der für die östliche Nachbarbebauung festgesetzten Höhe von 15 m über Straßenniveau.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise werden im 4. Änderungsbereich analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan die offene Bauweise sowie Einzelhäuser festgesetzt. Die Errichtung von Doppelhäusern ist damit ausgeschlossen. Für den 4. Änderungsbereich wird eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 12 m Tiefe festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wurde verzichtet, da sich im direkten Umfeld verschiedene Dachformen und -ausrichtungen finden.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und führen sie für den 4. Änderungsbereich fort. Dadurch ist das Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes (aufgelockerte Einfamilienhausbebauung) auch für den 4. Änderungsbereich gewährleistet.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes (zwei zusätzliche Einfamilienhäuser) zu sichern. Ohne die Begrenzung der Wohneinheiten könnte innerhalb des Baufensters z.B. auch ein größeres Appartementhaus mit mehreren Wohneinheiten entstehen, das sich nicht in die Umgebung einfügen würde.

5.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Im südlichen Bereich des 4. Änderungsbereichs, zur Erschließungsstraße Kielshöfchen hin, werden Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um diese Anlagen entlang der Straße zu bündeln und den übrigen Grundstücksbereich frei zu halten. Auch diese Festsetzung wurde analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffen und hat das Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes.

5.7 Nebenanlagen, Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, Mauern und Zäune als Grundstückseinfriedungen sowie Stützmauern einen Abstand von mindestens 0,50 m zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten müssen. Frei wachsende Hecken als Grundstückseinfriedung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in einem Abstand von mindestens 1,00 m zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen anzupflanzen. Diese Festsetzungen wurden aufgrund der Forderung des Ordnungsamtes in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 124/1 aufgenommen und nun in die 4. Änderung übernommen, um die Sicherheitsräume zur Fahrbahn gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu beachten.

5.8 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet (4. Änderungsbereich) ist eine Löschwasserversorgung mit 800 l/min über 2 h sicher zu stellen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der Hangneigung nicht möglich. Das Niederschlagswasser des 4. Änderungsbereichs ist in den vorhandenen Kanal in der Straße Kielshöfchen zu entwässern.

5.9 Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig; auf untergeordneten Anlagen und Garagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge zulässig. Sie müssen mind. 1 m Abstand voneinander haben und mindestens 1,25 m vom Ortgang entfernt sein. Die Länge einer Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dacheinschnittes darf 5,5 m nicht überschreiten. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Als Materialien zur Dacheindeckung sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachstein, Naturschiefer, Metalleindeckungen in den Farben grau bis anthrazit, dunkelrot bis rotbraun zulässig. Im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 124/1, 1. Änderung, sind neben grauen bis anthrazitfarbenen auch dunkelrote bis rotbraune Dacheindeckungen zulässig. Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, soll in der 4. Änderung nicht von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

Als Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich Putz, Klinker, Holz und Metall (nicht spiegelnd oder reflektierend) zulässig. Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden ist erwünscht.

Stützwände entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind mittels Rank- und Kletterpflanzen gemäß der Pflanzliste 2 zu begrünen. Eine Begrünung von Stützwänden und Mauern ist nicht erforderlich, sofern sie aus Naturstein hergestellt oder verblendet sind. Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

Alle Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, um ein einheitliches Siedlungsbild zu wahren.

6. Auswirkungen der Planung

Von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a und Anlage 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB abgesehen werden; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange müssen dennoch untersucht und in die Abwägung eingestellt werden.

6.1 Verkehr

Mögliche Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung durch zwei zusätzliche Wohngebäude werden für vernachlässigbar gehalten.

6.2 Artenschutz

Eine durchgeführte Artenschutzprüfung (Artenschutzprüfung Stufe I, Dipl.-Ing. G. Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, August 2018) ergab, dass durch das Vorhaben nach derzeitigem Stand keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei pla-

nungsrelevanten Arten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen (einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) für planungsrelevante Arten nicht erforderlich.

Um mögliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen und derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, werden zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen festgelegt. Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist daher das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG).

Mit dem Vorkommen von Arten, die nur in Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der Habitate im Bereich des Plangebiets sowie in dessen direktem Umfeld nicht zu rechnen. Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

6.3 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Durch die Planung werden besonders schutzwürdige Böden in Anspruch genommen. Die von Bebauung und Versiegelung betroffenen Grundstücke verlieren ihre Funktionen im Naturhaushalt und als Lebensraum vollständig. Die übrigen Flächen werden zu Hausgärten umgestaltet, deren Strukturen vielfach durch nicht standortheimische Pflanzen gebildet werden. Durch die Böschung zur Straße und die deutliche Hangneigung kommen weitere Eingriffe durch die erforderlichen Geländemodellierungen hinzu.

7. Flächenbilanz

Nutzung	**Flächen in m², ca.**	**%**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	966	100
davon überbaubare Grundstücksfläche	416	43
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	550	57
davon Fläche für Garagen und Stellplätze	274	28
gesamt	**966**	**100**

8. Hinweise

Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebender Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist daher das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar durchzuführen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Wegen der Meldung von Wochenstuben der Zwergfledermaus im näheren Umfeld des Plangebietes sollten Baukräne (im Sinne eines Turmkranes) zur Vermeidung von Kollisionen in der Zeit vom 1.Mai bis 15. August nur am lichten Tag (Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang) betrieben werden.

Das Plangebiet ist durch Fluglärm vorbelastet. Das Plangebiet liegt in der Nähe der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereichs des Flughafens Köln/Bonn. Bei der Bestimmung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile sind die Anforderungen der DIN 4109 zu beachten. Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tagesschutzzonen" und eine „Nachtschutzzone" fest. Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe der gesetzlichen „Nachtschutzzone" des Flughafens Köln/Bonn. Hierdurch ist im Planbereich mit nächtlichen Fluglärmimmissionen zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Schlafräumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2. FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von R wRes = 35 dB(A) vorzusehen.

Mit Rechtsverbindlichkeit der 4. Änderung treten die entsprechenden überplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124/1 zurück.

9. Realisierung der Planung

9.1 Maßnahmen zur Umsetzung

Zur Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Das Planungsrecht soll in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden. Die Realisierung des Bebauungsplanes nach Rechtskraft ist kurzfristig vorgesehen.

9.2 Kosten

Der Stadt Overath entstehen durch die Planung keine Kosten.

9.3 Ausfertigung

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Overath am ~~xx.xx.201x~~ 09/10/2019 als Satzung beschlossenen 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 124/1.

Overath, den 08.08.2019

Weigt

Bürgermeister