STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 124/1 Overath-Immekeppel, Lindlarer Straße 2. vereinfachte Änderung

Begründung

Inhalt

I. Anlass der Bebauungsplanänderung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich)

III. Übergeordnete Planungen / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

IV. Bestand innerhalb des Plangebietes

V. Planungsinhalt (Festsetzungen)
1. Bauliche Nutzung / Baugestaltung
2. Verkehrserschließung
3. Grünordnung / "Eingriffs- und Ausgleichsregelung"

VI. Ver- und Entsorgung

VII. Denkmalschutz und Denkmalpflege

VIII. Bodenordnung

IX. Kosten / Umsetzung der Planung

I. Anlass der Bebauungsplanänderung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 124/1 Overath-Immekeppel, Lindlarer Straße erlangte am 28.09.2000 Rechtskraft.
Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der 2. vereinfachten Änderung Allgemeines Wohngebiet fest. Es ist für den nördlichen Bereich eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser und für den östlichen Teil mit Einzelhäusern und in beiden mit einer für Allgemeine Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Die Bebauung ist im nördlichen Änderungsbereich in einem einzeiligen Baufeld nördlich einer erschließenden Stichstraße vorgesehen, deren geplante Straßenoberkante im Bereich der Straßenachse im Bebauungsplan festgesetzt ist. Im Östlichen Teil befinden sich 4 kleinere Baufenster für Einzelhäuser. Die Höhe der zulässigen Gebäude ist über eine maximale Firsthöhe begrenzt, die bezogen auf das nördliche Baufeld auf die davor liegende Straßenhöhe Bezug nimmt, bzw. im östlichen Teil Firsthöhen mit einer Beschränkung bezogen auf die Höhe über NN festsetzt. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind Garagenflächen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Straße festgesetzt.

Die gesamte östliche Hälfte des Bebauungsplans Nr. 124/1 steht nunmehr zur Erschließung und anschließender Bebauung durch einen privaten Bauträger an.
Im Bereich der 2. vereinfachten Änderung würden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 124/1 größere Mehrfamilienhäuser ermöglichen; diese Bebauung wird jedoch nicht angestrebt.

Ziel der 2. vereinfachten Änderung ist es, die Höhe der baulichen Anlagen wird –bezogen auf die vorliegenden Verkehrsflächen- so festgesetzt, dass keine Gebäude entstehen können, die hangaufwärts mehr als 1 Vollgeschoss aufweisen. Die Höhe des Kellergeschosses wird dabei so festgesetzt, dass ein Abgraben des Bereiches zwischen Straße und Gebäude zur Errichtung eines weiteren Geschosses unterbleiben muss.
In direktem Zusammenhang steht hierbei die parallel betriebene Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124/1, in der die Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch entsprechende Festsetzungen leicht erhöht wird. Durch die Festsetzungen innerhalb der 1. und 2. vereinfachten Änderung wird städtebauliche Dichte im Plangebiet insgesamt nicht erhöht, da auch die Anzahl der Wohnungen pro Hauseinheit beschränkt wird.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich)

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 124/1 nördlich einer festgesetzten Stichstraße mit Wendeanlage für das 3-achsige Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug. Im Westen grenzt der Änderungsbereich der 1. Änderung an. Nördlich und östlich verläuft die Grenze des Geltungsbereichs.

Insgesamt ist das Änderungsgebiet ca. 5380 qm groß. Im Einzelnen sind folgende Flurstücke betroffen:

Gemarkung Immekeppel,
Flur 2,
Flurstücks-Nummer 527/71 und 1439 beide teilweise.

III. Übergeordnete Planungen / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Overath stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert. Die 2. vereinfachte Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Bestand innerhalb des Plangebietes

Der Bereich der 2. vereinfachten Änderung ist zurzeit noch nicht baulich in Anspruch genommen. Es handelt sich im Intensivgrünland, vorzugsweise zur Beweidung.
Das Gelände ist hängig und nach Südosten exponiert.
Rechtlich ist der gesamte Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet, entlang der nördlichen Grenze überlagert mit einem Pflanzgebot.

V. Planungsinhalt (Festsetzungen)

1. Bauliche Nutzung / Baugestaltung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 124/1 wird die Art der baulichen Nutzung für die 2. Änderung ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 124/1 bezogen auf die Planstraßen B um 1,50 m zu reduziert und durch Festsetzung der Oberkante des Kellergeschossfußbodens die Erstellung eines weiteren Geschosses auf dem Niveau der Planstraße B zu verhindern. Die maximale Gebäudelänge ist auf 14,00 m für Einzelhäuser und auf 16,00 m für Doppelhäuser begrenzt.
Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche nördlich der Planstraße B ist der Topographie besser angepasst.
Die Höhenlage aller Gebäude im Änderungsbereich nördlich der Planstraße ist so geplant, dass hangaufwärts lediglich eine aufgehende Geschosswand unterhalb der Traufe errichtet werden kann. Hangabwärts erscheinen dann zwei Geschosse, wobei es nach den Regelungen der Bauordnung NRW vereinzelt zu 2 Vollgeschossen kommen kann.
Die Höhenlage der 4 kleineren Baufenster im Osten des Änderungsbereiches ist unverändert.

Die sonstigen Regelungen im Änderungsplan, beispielsweise gestalterische Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dacheindeckungen oder Fassaden sind aus dem Ursprungsplan deckungsgleich übernommen.

2. Verkehrserschließung

Die Lage, Dimensionierung und Längsneigung der Planstraße B ist nahezu deckungsgleich aus dem Ursprungsplan Nr. 124/1 übernommen. Anpassungen um wenige Zentimeter resultieren aus einem nun erarbeiteten detaillierten Straßenentwurf.
Der Privatweg 1 weist eine Breite von 3 m auf. Diese Ausbaubreite erlaubt keinen Begegnungsverkehr zwischen mehrspurigen Kraftfahrzeugen. Gegenüber dem Ursprungplan ist an geeigneter Stelle eine Ausweichbucht so eingeplant, dass rechtzeitig ausgewichen

werden kann. So stellt die Änderungsplanung an dieser Stelle eine Verbesserung gegenüber der bisherigen Planung dar.

Der ruhende Verkehr ist auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen unterzubringen.

3. Grünordnung / "Eingriffs- und Ausgleichsregelung"

Durch die 2. vereinfachte Änderung wird die flächenbezogene Ausnutzung und damit die ökologische Bewertung des Änderungsbereiches nicht verändert. Es finden somit keine weiteren über das bereits zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft statt.
Ein weitergehender Ausgleich ist gemäß § 1 a (3) BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits im wirksamen Bebauungsplan Nr. 124/1 zulässig waren.

VI. Ver- und Entsorgung

Die bereits für den Bebauungsplan Nr. 124/1 vorgesehenen Systeme zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden durch die 1. Änderung nicht berührt und sind weiterhin gültig.

Die Abfallentsorgung am Privatweg 1, der durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht befahren werden kann, hat die Festsetzung einer Fläche zur Aufstellung der Müllbehälter an der Wendeanlage zur Folge.

VII. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei Bodeneingriffen aufgrund einer durch den Bebauungsplan zugelassenen Bebauung könnten allerdings bisher nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden. Da dies den zuständigen Behörden gemäß Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen ist, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis in der Legende.

VIII. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind im Zuge dieser Bauleitplanung nicht erforderlich. Alle Flächen befinden sich im Eigentum eines Bauträgers, der die zur Bebauung notwendigen Anlagen herstellt.

IX. Kosten / Umsetzung der Planung

Mit dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Overath keine Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen. Sie ist wird durch den begünstigten Grundstückseigentümer, durchgeführt, der auch die anfallenden Kosten trägt, was im Einzelnen zwischen ihm und der Stadt vertraglich geregelt wird.

Overath, den 24.11.2004

Siegel der Stadt Overath 5

Bürgermeister

Ratsmitglied