Gemeindeverwaltung
Overath
Eing. 22. JUNI 1984
Amt 60 | Anlagen:

GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 18
OVERATH-STEINENBRÜCK, GROSSHURDEN-OST

BEGRÜNDUNG
der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 1o3 BauO NW

1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der vom Gemeinderat am 14.12.1977 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 18 - Overath-Steinenbrück, Großhurden-Ost - wurde vom Regierungspräsidenten Köln am 13.o3.1978 genehmigt und ist seit dem 13.o4.1978 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan enthält auch gestalterische Regelungen über Dachform, Dachneigung und Einfriedigung.

Da die Festsetzungen von Dachformen und Einfriedigungen zu den gestalterischen Festsetzungen gehören, die jedoch nur dann gültiges Recht sind, wenn sie auf einer bauordnungsrechtlichen Satzung beruhen, wird es erforderlich, da im Satzungsbeschluß zum BP Nr. 18 jeglicher Hinweis auf den § 1o3 BauO NW als der Ermächtigungsgrundlage für den Erlaß einer Gestaltungssatzung fehlt, zusätzlich zum Satzungsbeschluß vom 14.12.1977 einen Satzun gsbeschluß nach § 1o3 BauO NW zu fassen.

Neben dem formellen Satzungsbeschluß wurde auch der Textteil, soweit es sich um gestalterische Festsetzungen und die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude handelt, überarbeitet. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund der angestrebten Erleichterung, d.h. Befreiung bzw. Aufhebung von Erschwernissen im Wohnungsbau. So u.a. der Runderlaß des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung NW vom 16.11.1981 (MBl. NW Nr. 1o3, Seite 22o4).

2. Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 1o3 BauO NW

2.1 Dachformen und Dachneigungen

Im Bebauungsplangebiet wurde überwiegend eine Satteldachbebauung vorgeschrieben. Lediglich im östlichen Teilbereich wurde eine Flachdachbauweise festgesetzt. Die überwiegende Beschränkung der zulässigen Dachform auf das Satteldach erfolgte, um eine allzu starke Vermischung verschiedenartiger Dachformen zu verhindern. Da die Festsetzung von Flachdächern heute weder aus städtebaulichen noch aus wirtschaftlichen Gründen vertretbar ist, sollen ausnahmsweise auch andere Dachformen dann zugelassen werden, wenn zusammengehörige Straßen- bzw. Baugruppen einheitlich gestaltet werden.

Drempel sollen generell bis zu einer Höhe von o,5o m zulässig sein. Die Beschränkung auf o,5o m erfolgt, um eine negative Gestaltung der Baukörper weitestgehend auszuschalten. Dachgauben sollen grundsätzlich zugelassen werden. Die Längen- und Abstandsfestsetzungen erfolgen aus Gründen einer gestalterischen Gliederung der Dachlandschaft. Es sollen damit vor allem von Ortgang zu Ortgang durchlaufende Gauben verhindert werden, die den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermeiden sollen.

2.2 Höhenlage der Gebäude

Mit der Festsetzung der Höhenlage für tal- bzw. bergseitig gelegene Gebäude soll erreicht werden, daß die Baukörper harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild eingepaßt werden. Aufgrund der vorhandenen Topographie ist dies von wesentlicher Bedeutung für das Orts- und Straßenbild.

Die vorgesehene Ausnahmeregelung soll Anwendung finden, wenn zu besorgen ist, daß konkurrierende gesetzliche Bestimmungen verletzt werden könnten. Hierbei ist insbesondere an die Bestimmung über Grenzabstände gedacht (Bauwich). Eine weitere Ausnahme ist zulässig, wenn dies wegen der Erschließung, der Ver- und Entsorgung notwendig werden sollte.

2.3 Einfriedigung und Grüngestaltung

Durch die getroffene Regelung soll eine möglichst umfassende Durchgrünung des Plangebietes ohne störende Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erzielt werden.

Diese Begründung wurde gemäß § 1o3 BauO NW durch Beschlußfassung des Rates der Gemeinde Overath aufgestellt.

Overath, den 22.o6.1983

Bürgermeister ..... Ratsmitglied

Siegel der Gemeinde Overath 8