GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 28/5

- ORTSKERN SÜD -

ERGÄNZUNG NACH OFFENLEGUNG

BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

Die Gemeinde Overath verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr", "Bücherei" und "Kindergarten", Verkehrsflächen und Flächen für Bahnanlagen enthält. Des weiteren ist der Ortskern Overath als Übernahme landesplanerischer Zielsetzungen als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt Flächen für MI-Mischgebiete, Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr" und "Kindergarten" sowie Verkehrsflächen fest. Die Flächen für Bahnanlagen wurden gemäß § 9 (6) Baugesetzbuch nachrichtlich übernommen.

Es kann somit festgestellt werden, daß innerhalb des Bebauungsplangebietes von den Grundzügen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abgewichen wird. Der Bebauungsplan Nr. 28/5 entspricht der notwendigen Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28/5 - Ortskern Süd - wird unter Zugrundelegung der rechtswirksamen vorbereitenden Bauleitplanung die Rechtsgrundlage zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ordnung für den südlichen Ortskernbereich geschaffen. Die Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ordnung soll im einzelnen durch folgende Maßnahmen erzielt werden:

- Verbesserung des Wohnumfeldes im gesamten Bebauungsplangebiet,
- Sicherung und Weiterentwicklung der Verkehrsflächen für den fliessenden und den ruhenden Verkehr,
- Verbesserung der ökologischen Belange, insbesondere im Bereich der ehemaligen Ladestraße,
- zusätzliche Bebauung entlang der Straße "An den Gärten",
- Planung einer Fußgängerpassage zwischen der Hauptstraße und der Straße "An den Gärten",
- Steigerung der Attraktivität durch Verbesserungen im Bereich des ÖPNV,
- Entlastung der Hauptstraße durch rückwärtige Andienung und Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen im Bereich der bisherigen Ladestraße.

Für zwei Teilflächen werden entsprechend den heutigen Nutzungen und der Vorgabe des Flächennutzungsplanes Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" und "Kindergarten" festgesetzt.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf wird unter dem Gesichtspunkt der generellen Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet MI-Mischgebiet festgesetzt. Mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen sind alle Bauflächen als MI-Mischgebiet ausgewiesen. Die Festsetzung einer Mischgebietsnutzung ist in der tatsächlichen Nutzung begründet und in der Planungsabsicht, neben dem Wohnen in diesem Bereich Betriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Überprüfung der baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes hat ergeben, daß trotz der Lage innerhalb des Ortskernes die für ein Kerngebiet charakteristischen baulichen Nutzungen mit der vorwiegenden Unterbringung von Handelsbetrieben nicht gegeben ist.
Die Festsetzung des MI-Mischgebietes wird des weiteren in der Zielsetzung der Gemeinde begründet, die hier neben der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nur unwesentlich stören, vorwiegend das Wohnen zulassen möchte. In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für das MI-Mischgebiet gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2)

Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und
Nr. 7 BauNVO Tankstellen

sowie weiterhin gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO

> Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

ausgeschlossen. Der Ausschluß dieser Nutzung wird damit begründet, daß für diese flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Ortskernes denkbar ungünstige Standortvoraussetzungen gegeben sind, da sich durch die Einrichtung derartiger Betriebe in den geschlossenen Baufluchtenbereichen nicht vertretbare bauliche Zäsuren ergeben würden. Der bisherige Standort einer Tankstelle im Ostteil des Plangebietes wurde in Abstimmung mit dem Eigentümer überplant und soll kurzfristig aufgegeben werden.

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind aus der Standortbeziehung zum Ortskern und von der Lage her insgesamt aus betrachtet ebenso ungeeignet.

Des weiteren wurde festgesetzt, daß gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO die gemäß § 6 (2) Nr. 4 zulässigen Nutzungen

sonstige Gewerbebetriebe

dahingehend eingeschränkt werden, daß

Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. des § 33 i Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,

innerhalb der mit MI^1 bezeichneten Teilflächen unzulässig sind. Der Ausschluß in den mit MI^1 bezeichneten Teilflächen ist begründet durch die zentrale Ortskernlage mit seinem Hauptgeschäftsbereich. Es wird befürchtet, daß durch derartige Einrichtungen das geschäftliche Niveau in der unmittelbaren Umgebung absinkt. Durch die Einschränkung in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan soll einer Entwicklung in diesem Bereich entgegengewirkt werden, die dazu führen könnte, daß die zentrale Ortsmitte und der Hauptgeschäftsbereich seine Versorgungsfunktion für die Umgebung nicht mehr erfüllen könnten. Das durch die Planaufstellung gewollte geschäftliche Niveau würde womöglich absinken, da Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsgewerbe andere Standorte vorziehen. Für eine Teilfläche an der westlichen Plangebietsgrenze bestehen diese Einschränkungen nicht. Die Zulässigkeit für dieses Teilgebiet ist begründet durch eine bereits bestehende Einrichtung in diesem Bereich sowie in der nahen Lage des Geschäftsbereiches "Steinhof" westlich des Plangebietes.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgt in den einzelnen Teilgebieten entsprechend den unterschiedlichen Gegebenheiten und den jeweiligen Planungsabsichten als Höchstgrenze, Mindest- und Höchstgrenze oder zwingend. Hierbei erfolgt eine Abstufung von den verdichteten bebauten Bereichen entlang der Hauptstraße (B 55) und im Bereich des Bahnhofsvorplatzes zu den weniger verdichteten bzw. noch nicht bebauten Bereichen entlang der Straße "An den Gärten". Entlang der Straße "An den Gärten" ist eine geschlossene Bebauung vorgesehen, die in Teilflächen bereits eingeleitet ist. Diese zusätzliche Bebauung ist zum einen in der planungsrechtlichen Sicherung der dort vorhandenen Bebauung begründet, zum anderen soll diese zusätzliche Bebauung zur Attraktivitätssteigerung des Ortskernes mitbeitragen. Des weiteren ist es zur Erhaltung und Stärkung der im Mischgebiet ansässigen Betriebe und Einzelhändler dringend erforderlich, die von der Hauptstraße aus gesehenen hinteren Grundstücksflächen bebauen zu können. Durch diese zusätzliche Bebauungsmöglichkeit wird es notwendig, die Höchstwerte der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl gemäß § 17 (1) BauNVO zu überschreiten. Diese Überschreitung erfolgt gemäß

§ 17 (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 Geschoßflächenzahl 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 Ortskernes, die günstige Nähe zu den Anbindungspunkten des ÖPNV sowie die wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur zu nennen. Darüber hinaus würde die Einhaltung der Höchstwerte gemäß § 17 (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 (1) BauNVO überschritten werden, sind mit ■ gekennzeichnet.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird bis auf eine Teilfläche die geschlossene 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien umgrenzt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen wurde festgesetzt, um mögliche Bebauungen nach den individuellen Bedürfnissen zuzulassen. Baulinien sind im Bereich vorhandener Grenzbebauung festgesetzt.

Ergänzung nach Offenlage: siehe Seite - 9 -

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan enthält im westlichen Teil des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten". Diese Festsetzung ist begründet in der derzeitigen Nutzung sowie in der Forderung des Rheinisch-Bergischen Kreises, den bestehenden Kindergarten zu erhalten und planungsrechtlich abzusichern.

Langfristig ist ein neuer Standort innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28/4 an der Glockengießerstraße vorgesehen. Bei der Aufstellung des Bebauuungsplanes Nr. 28/4 wurden die Belange der Kinder und Jugend bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 28/4 enthält daher Flächen für kirchliche und soziale Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten und Jugendräume). In den ersten Planungskonzepten der Gemeinde Oveath wurde zunächst der Standort als Entwicklungsfläche für den Ortskern überplant. Aufgrund der Stellungnahme des Rheinisch-Bergischen Kreises sowie gemäß dem Kindergartenbedarfsplan wurde diese Planung nochmals einer Abwägung unterzogen und zugunsten der Gemeinbedarfsfläche

mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" entschieden.

3.5 Verkehrsflächen

Die Abgrenzung und Festsetzung der verschiedenen Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind begründet in der tatsächlichen Verkehrsflächenabgrenzung sowie in den Planungsabsichten der Gemeinde.

Der Landschaftsverband Rheinland hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde eine Planung zur Umgestaltung der Hauptstraße (B 55) erarbeitet. Ziel dieser Planung ist, neben der gestalterischen Aufwertung eine Verbesserung der Verkehrssicherheit zu erzielen. Im Rahmen der Voruntersuchungen zum Bebauungsplan wurden speziell bezüglich der Verkehrssicherheit für den Fußgänger und Radfahrer verschiedene alternative Planungen geprüft. Nach Abstimmung mit den verschiedenen Behörden sieht die Planung für die Hauptstraße neben großzügigeren Fußwegen in Teilbereichen beidseitige Radwege vor. Auf der Nordseite der Hauptstraße ist der Radweg von der östlichen Plangebietsgrenze bis zur Straße "Parkweg" vorgesehen. Die südliche Führung des Radweges ist von der östlichen Plangebietsgrenze bis zur westlichen Begrenzung des Bahnhofsvorplatzes geplant. Bedingt durch den sehr eng bemessenen Straßenraum an der westlichen Plangebietsgrenze konnte ein durchgängiger Radweg unter Berücksichtigung der notwendigen Mindestbreiten für Lastfahrzeuge nicht realisiert werden. Um dennoch ein hohes Maß an Verkehrssicherheit zu erzielen und zur Verbesserung der Schulwegsicherung mitbeizutragen, ist vorgesehen, den Radweg in westlicher Richtung über den Bahnhofsvorplatz, über die Straße "An den Gärten", entlang der Propsteistraße bis zum Schulzentrum und den Sportstätten weiterzuführen.

Der Bahnhofsvorplatz ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung VB - Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Durch die Verlagerung des Busbahnhofes östlich des Bahnhofsgebäudes besteht die Möglichkeit, einen attraktiven Ortsmittelpunkt zu schaffen.

Die Straße "An den Gärten" wird im Westteil vom Bahnhofsvorplatz bis zur Propsteistraße ebenfalls als VB - Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Planung sieht im Einmündungsbereich der Straße "An den Gärten"/Propsteistraße eine Ein- und Ausfahrt in beiden Fahrtrichtungen vor. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine entsprechende Verkehrsfläche fest.

Neben der notwendigen Anbindung der Grundstücke "An den Gärten" ist durch die Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches eine großgzügige Flächensicherung für den ruhenden Verkehr möglich. Diese öffentlichen Parkplätze, die über eine Passage unmittelbar von der Hauptstraße erreicht werden können, sollen zu einer Attraktivitätssteigerung des gesamten Ortskernes mitbeitragen.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche für den Ostteil der Straße "An den Gärten" sichert die Erschließung und Andienung der dortigen Anlieger

sowie die Zufahrt zum Omnibusbahnhof. Östlich des Bahnhofsgebäudes ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "ZOB - Zentraler Omnibusbahnhof" festgesetzt. Der Standort und die Anordnung des zukünftigen Omnibusbahnhofes ist mit den Verkehrsbetrieben abgestimmt. Es ist eine überdachte Haltestelle für 8 Busse vorgesehen. Im Ostteil der für den zentralen Omnibusbahnhof abgegrenzten Fläche sollen Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt werden. Die Verkehrsplanung zur Umgestaltung der Hauptstraße ist bereits ausführungsreif, die Planung der verkehrsberuhigten Bereiche ("An den Gärten" und Bahnhofsvorplatz) wird von der Gemeinde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes betrieben. In diesen Entwurfs- bzw. Ausführungsplanungen sind die genauen Ausbaudetails und die Aufteilung der verschiedenen Funktionsflächen dargestellt. Der Bebauungsplan setzt lediglich die äußere Verkehrsflächenbegrenzung ohne jegliche weitere Aufteilung fest. Es wird bewußt vermieden, die genaue Aufteilung bereits jetzt im Bebauungsplan festzusetzen, da die Erfahrung gezeigt hat, daß sich diese starken Bindungen auf die spätere Detailplanung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten negativ auswirken. Städtebauliche und wirtschaftliche optimale Lösungen können nur entstehen, wenn die endgültigen Parzellierungen sowie die Lage der Grundstücksaus- und -einfahrten weitgehend bekannt sind. In der Hauptstraße sowie im Bereich des Bahnhofvorplatzes und im Westteil der Straße "An den Gärten" sind intensive Baumanpflanzungen vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält die zunächst fiktiven und nicht bindend festgelegten Standorte in gestrichelter Darstellung.

3.6 Versorgungsflächen

Die westlich des Bahnhofsgebäudes festgesetzte Versorgungsfläche für eine Trafostation ist für die Versorgung des Gebietes erforderlich und in ihrer Lage und Größe durch die Vorgabe des Versorgungsträgers begründet.

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

Zur Steigerung der Attraktivität und Belebung des gesamten südlichen Kernbereichs enthält der Bebauungsplan die Festsetzung von Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Durch diese Festsetzung wird eine kurze Querverbindung von der Hauptstraße zu der Straße "An den Gärten" geschaffen.
Die in den textlichen Festsetzungen eingeräumte Möglichkeit einer ausnahmsweisen Verschiebung der vorgenannten Flächen sollen zu einer Erleichterung der baulichen Realisierung mitbeitragen und grundsätzlichen Härten bei der Planung vorbeugen.

Innerhalb der Dreiecksfläche Propsteistraße/"An den Gärten"/Bundesbahngelände ist des weiteren ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Diese Festsetzung wurde notwendig, um Leitungsführung und Unterhaltung von geplanten und vorhandenen Leitungen in diesem Bereich sichern zu können.

3.8 Begrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Mittelteil des Bebauungsplangebietes sind entlang der südlichen Plangebietsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Anpflanzungen sollen neben weiteren Maßnahmen die ökologischen Belange in diesem Bereich verbessern sowie als Sichtschutzgrün für die zurückliegende Bebauung dienen.

3.9 Umweltverträglichkeit

Im gesamten Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Verdachtsflächen von Altlasten bekannt. Im Bereich der Ladestraße wurde vom TÜV Rheinland eine Bodenuntersuchung durchgeführt mit der zusammenfassenden Wertung, daß für die vorgesehene Nutzung, nämlich der einer Verkehrsfläche, keine Sanierungsmaßnahmen notwendig sind.
Das Plangebiet berührt weder eine Wasserschutzzone, ein Überschwemmungsgebiet oder sonstige wasserrechtliche Einrichtungen.
Der Anteil der versiegelten Flächen wird gegenüber dem heutigen Zustand verringert werden können, so daß keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind. Im Vorfeld der Planungen ist von der Gemeinde das gesamte Kanalisationsnetz überprüft worden. Im Rahmen der Umgestaltung der Hauptstraße bzw. vor den Neubaumaßnahmen werden entsprechend der Untersuchungen Kanäle erneuert bzw. ergänzt oder neu verlegt. Die Entsorgung erfolgt über die Zentralkläranlage von Overath.

Durch die festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche und die Umgestaltung der Hauptstraße und die damit verbundenen Begrünungsmaßnahmen erfährt das Plangebiet eine ökologische und landschaftliche Aufwertung. Die Qualität des gesamten Wohnumfeldes wird verbessert werden können.

Denkmalwerte Anlagen sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht enthalten, es liegen jedoch Hinweise, so das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege mit Schreiben vom 16.12.1987, auf archäologische Bodendenkmäler mittelalterlicher Zeitstellung vor. Einen entsprechenden Hinweis enthalten die textlichen Festsetzungen.

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 175 ff BauGB (Baugebot, Modernisierungsgebot oder Indstandsetzungsgebot, Pflanzgebot oder Abbruchgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Gemeinde Overath nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 175 bis 179 BauGB vor.

5. 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 § 180 BauGB Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Overath wird versuchen, eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis zu erreichen. Sollte dies nicht gelingen, so wird die Gemeinde prüfen, ob eine Umlegung nach § 45 ff BauGB durchzuführen ist, um die Verwirklichung der Planung sicherzustellen.

7. Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten für die Herstellung und Gestaltung der Straßen und Plätze (Straßen- und Kanalbau, Beleuchtung, Baumpflanzungen etc.) belaufen sich auf ca. DM 3.900.000,-- (einschließlich Grunderwerb).
Zur Finanzierung der Baumaßnahme werden öffentliche Mittel aus der Städtebauförderung und dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz in Höhe von 2,6 Mio DM erwartet. Die verbleibenden 1,3 Mio DM müssen aus Haushaltsmitteln der Gemeinde und zu einem kleineren Teil von den Anliegern getragen werden.

Overath, den 27.04.1988
Overath, den 26.10.1988

Siegel der Gemeinde Overath

Bürgermeister ..... Ratsmitglied

gehört zur Verfügung
vom 20. Feb. 1989
Az. 35.2.12 - 7701 - 02.89
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Küppers

Ergänzung nach Offenlage:

zu
3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für die Flurstücke 2162, 2604 und 2606 an der Propsteistraße wurde das Maß der überbaubaren Fläche in westlicher Richtung um 4 m vergrößert. Die Änderung ist aufgrund der Eingabe der Eigentümer im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgt. Die Eingabensteller hatten um eine Erweiterung der Baugrenzen in westlicher Richtung um ca. 5 m ersucht, da dies als die einzige Möglichkeit für eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes angesehen wurde. Die Erweiterung wurde begründet u.a. mit der Gleichstellung der übrigen Grundstücke innerhalb des Ortskerns, wo der Bebauungsplan überwiegend eine Bebauung bis an die öffentlichen Verkehrsflächen zuläßt. Der Rat der Gemeinde Overath hat nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander zugunsten der Eingabensteller entschieden. Das Maß der erweiterten überbaubaren Fläche wurde in Abstimmung mit den Eingabenstellern auf 4 m reduziert, damit zwischen der zukünftigen Hausfassade und dem Fahrbahnrand eine nutzbare Breite von mindestens 4,50 m verbleibt, die für den geplanten Geh- und Radweg sowie Ergänzung der Begrünungsmaßnahmen erforderlich ist.

GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 28/5

- ORTSKERN SÜD -

BEGRÜNDUNG ZU DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN NACH § 81 BauONW

1. Allgemeine Zielsetzungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 28/5 werden planungsrechtliche Vorgaben für eine künftige bauliche Entwicklung gegeben. Da der Bebauungsplan zwar auf das künftige Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung sich nicht aus dem Planungsrecht ableiten lassen, sind entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erforderlich. Die Gemeinde Overath verfolgt mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die Zielsetzung, einerseits für die historischen Bereiche entlang der Hauptstraße und andererseits für die rückwärts gelegenen, zum Teil noch unbebauten Grundstücke Gestaltungsfestlegungen zu treffen, um die jeweils typischen Gebietscharakteristiken weitgehend zu erhalten bzw. zu ergänzen.

Bei der Neubebauung und den baulichen Veränderungen sollen die jeweiligen gebietstypischen Elemente wie z.B. Dachgestaltung und Außenwandmaterialien angehalten werden.

Der Umfang der Festsetzungen wurde auf das Nötigste reduziert, so daß dennoch ein weites Spektrum gestalterischer Möglichkeiten verbleibt.

2. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

2.1 Dachformen

Entsprechend der vorherrschenden Situation im Ortskern Overath wird als Dachform nur das geneigte Dach zugelassen. Für rückwärtige eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile gelten die Festsetzungen nicht, da sich aus der vorhandenen Bebauung kein direkt zwingender Gestaltungsgrund ableiten läßt, für Garagen und eingeschossige Gebäude geneigte Dächer festzuschreiben. Durch die Ausnahmeregelung für mehrgeschossige rückwärtige Gebäude oder Gebäudeteile soll sichergestellt werden, daß Erweiterungs- und Ergänzungsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung stehen, nicht zu stark eingeengt werden, um einerseits eine bereits eingeleitete Entwicklung in Teilbereichen aufzugreifen und andererseits Bindungen zu vermeiden, die sich möglicherweise negativ auf die Gestaltung auswirken können.

2.2 Dachgauben, Dacheinschnitte

Durch die einschränkenden Festsetzungen bezüglich Gesamtlänge und Abstand von den Ortgängen soll erreicht werden, daß auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschoßzahl am

Gebäude ablesbar und die Dachlandschaften zum größten Teil erhalten bleiben.

2.3 Außenwandmaterialien

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen werden Bitumenmaterial als Scheinsichtmauerwerk und transparente Wellplatten ausgeschlossen, da sie auf die Gestaltung der Gebäude in besonderem Maße negativen Einfluß ausüben und als nicht ortstypisch anzusehen sind.

Overath, den 27.04.1988
Overath, den 26.1o.1988

gehört zur Verfügung
vom 20. Feb. 1989
Az. 35.2.12-7701-02.89
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Küppers