Bebauungsplan Nr. 3 - Overath-Steinenbrück, Mitte -
1. vereinfachte Änderung gemäß § 13 (1) BauGB

BEGRÜNDUNG

Erfordernis der Planaufstellung
Bestehende Rechtsverhältnisse und Rechtsgrundlage zur Planänderung

Der seit dem o7.o6.1968 rechtskräftige BP 3 - Overath-Steinenbrück, Mitte - hat im Änderungsbereich zum Inhalt Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, diese sind

- MI = Mischgebiet
- Zahl der Vollgeschosse I bzw. II
- Baugrenzen

Weitere Festsetzungen bestehen für die Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Kinder-spielplatz".

Zur Behebung eines städtebaulichen Mißstandes im Ortsteil Overath-Steinenbrück wird es notwendig, die bebaubare Fläche durch Erweiterung der Baugrenze und Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise zu vergrößern. Darüber hinaus soll der Erschließungsweg zu den rückwärtigen Grundstücken, darunter dem Kindergarten, nach Osten so verschoben werden, daß er etwa mittig an die Römerstraße angebunden wird. Hierdurch soll die Verkehrssituation verbessert werden. An diesem neuen Erschließungsweg sind weiterhin 6 Stellplätze geplant, die sowohl als Kundenparkplätze als auch für Besucher des Kindergartens genutzt werden können.

Die restliche Fläche des Änderungsbereiches wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine vereinfachte Änderung des BP 3 gemäß § 13 (1) BauGB möglich.

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche bzw. Grünfläche dargestellt.

Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. o,3 ha liegt westlich der B 55 (Olper Straße) und südlich der davon abzweigenden Römerstraße.

Bauliche und sonstige Nutzung

Der Änderungsbereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie die festgesetzten Baugrenzen. Darüber hinaus sind Nutzungen als Verkehrsfläche und für öffentliche Grünanlagen festgesetzt.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von der Römerstraße aus. Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

Kosten

Durch die 1. vereinfachte Änderung des BP 3 entstehen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes ca. 2o.ooo,-- DM Straßenbaukosten.

Overath, den 25.o4.199o

Bürgermeister

A