GEMEINE OVERATH

1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 30/1, 1. ÄND.

- FERRENBERG NORD-OST -

BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Gemeinde Overath hat in seiner Sitzung am 6.06.1990 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/1, 1. Änderung, beschlossen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß den Bestimmungen des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Begründung legt gemäß § 9 (8) BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dar.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/1, 1. Änderung, Ferrenberg Nord-Ost, ist wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die bestehende Waldkante,
- im Süden durch die Breslauer Straße auf eine Länge von ca. 170 m
- im Westen durch die Flurstücke Nr. 525, 525 und 531.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500.

1.3 Vorgaben zur Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Overath stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/1, 1. Änderung, Wohnbaufläche - W dar.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 30/1, 1. Änderung, setzt für das Plangebiet Reines Wohngebiet - WR als Art der baulichen Nutzung fest; bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Gestaltung werden ebenfalls Festsetzungen getroffen. Zum überwiegenden Teil wurde der Bebauungsplan entsprechend den Festsetzungen realisiert; im östlichen Teilbereich befindet sich derzeit eine größere unbebaute Freifläche. Auf dieser Fläche, die bereits im Besitz der Gemeinde Overath ist, soll ein öffentlicher Kindergarten errichtet werden. Zu diesem Zweck wurde bereits ein eingeschränkter Architektenwettbewerb durchgeführt; der prämierte Entwurf wird in den Bebauungsplan übernommen. Da dieser Entwurf des Kindergartens nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Einklang zu bringen ist (z.B. überbaubare Grundstücksflächen), ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kindergartens.
Darüber hinaus werden die Erschließungsstichstraßen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind, in öffentliche Verkehrsflächen umgewandelt.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehenden baulichen Nutzung wird die Nutzungsart Reines Wohngebiet - WR festgesetzt. Im östlichen Teil des Plangebietes wird innerhalb des Reinen Wohngebiete gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB der Nutzungszweck "Kindergarten" festgesetzt. Der hierfür erforderliche besondere städtebauliche Grund liegt in dem dringenden Bedarf für diesen dreigruppigen Kindergarten an diesem Standort. Eine Festsetzung der Kindergartenfläche als Fläche für den Gemeinbedarf ist städtebaulich nicht erforderlich, da die Gemeinde Overath bereits im Besitz der entsprechenden Grundstücksfläche ist. Die Festsetzung des Nutzungszweckes "Kindergarten" im Reinen Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB unterstreicht die Bedeutung des Kindergartens auch für die umliegenden Wohngebiete; ohne diese Festsetzung wäre der Kindergarten gemäß § 3 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, was einen geringeren Stellenwert der Nutzung gegenüber der übrigen WR-Nutzung bedeuten würde.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Da das Plangebiet mit Ausnahme des Kindergartens bereits bebaut ist, wird für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ausschließlich die Grundflächenzahl - GRZ und Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl ist auch im Bestand gesichert, daß die Versiegelung der Grundstücksflächen im Falle von Anbauten oder zusätzlichen Zufahrten oder Stellplätzen nicht über den Anteil von 40 % hinaus erfolgt. Für den Bereich des Kindergartens ist ebenfalls eine GRZ von 0,4 einschließlich der benötigten Stellplatzflächen und Zufahrten ausreichend.
Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Zugrundelegung der bestehenden Gebäudehöhen in bezug auf die angrenzenden Gehwegflächen der Breslauer Straße.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Änderungsgebiet wird ausschließlich die offene Bauweise, verbunden mit der Zulässigkeit der Hausform "Einzelhaus" festgesetzt. Durch

die Festsetzung "Einzelhaus" wird eine allzu starke Verdichtung des Wohngebietes vermieden und somit eine Steuerung über die bauliche Dichte vorgenommen. Durch die Bebauung mit Einzelhäusern verbleibt zwischen den Gebäuden noch genügend Raum für Blickbeziehungen zur anschließenden Landschaft bzw. der Waldflächen; der Übergang zwischen Siedlungsfläche und Landschaft wirkt somit harmonischer.

3.3 Garagen und Stellplätze

Gemäß § 12 (6) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der hierfür vorgesehenen Flächen Garagen und Stellplätze nicht zulässig sind. Ausnahmsweise sind nicht überdachte Stellplätze in den Abstandsflächen entlang der Nachbargrenzen zulässig. Es besteht die grundsätzliche Zielsetzung, daß die notwendigen Garagen im mittelbaren bzw. unmittelbaren Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen. Belästigungen durch störende Fahrgeräusche auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen können dadurch minimiert werden. Sollte dennoch auf einem Grundstück die Einrichtung weiterer Stellplatzflächen erforderlich werden, so wird durch die vorgesehene Maßnahme die Möglichkeit dazu eröffnet. Die Ausnahme soll darüber hinaus zur Vermeidung von Härtefällen mitbeitragen.

3.4 Verkehrsflächen

Die das Gebiet durchquerende Breslauer Straße wird in ihren bestehenden Abgrenzungen im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Die hiervon abzweigenden Erschließungsstichstraßen werden ebenfalls als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt; die Straßenbaulast für diese Flächen liegt nach erfolgtem Grundstückserwerb bei der Gemeinde Overath.

3.5 Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. In Abweichung von Satz 1 sind genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 62 (1) Nr. 1 BauONW auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Diese Festsetzung wurde getroffen, um nachträgliche Versiegelungen der Grundstücke zu vermeiden. Darüber hinaus sollen nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch störende Nebenanlagen vermieden werden.

3.6 Höhenlage des Kindergartens

Bei der Errichtung des Kindergartens werden Aufschüttungen des Geländes im nördlichen Hangbereich erforderlich, da für Außenflächen von Kindergärten bestimmte Geländeneigungen nicht überschritten werden dürfen. Zur Verdeutlichung der Situation wurde daher in der Planzeichnung zum Bebauungsplan die nach der erfolgten Aufschüttung entstehende Hangkante bzw. Böschung dargestellt. Entsprechende Höhenpunkte, die

mit einem * gekennzeichnet werden, machen die Geländeoberkante nach Errichtung des Kindergartens erkennbar. Durch die Aufschüttung des Nordhanges sind Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke (z.B. Verschattung) nicht zu erwarten.

3.7 · Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den mit  gekennzeichneten Flächen ist eine dichte Begrünung vorzunehmen. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine optische Abschirmfunktion des Kindergartens gegenüber dem angrenzenden Nachbargrundstück zu erreichen; die Akzeptanz der Nachbarn gegenüber dem Kindergarten soll hiermit erhöht werden.

4. Auswirkungen der Planung

Durch die Errichtung des Kindergartens kann es zu bestimmten Tageszeiten durch das Spielen der Kinder zu Lärmbelästigungen im Bereich der westlich angrenzenden Grundstücke kommen. Bei der Größe des Kindergartens (3 Gruppen) wird jedoch davon ausgegangen, daß die Belästigung der Nachbarn nicht über das Zumutbare hinaus erfolgen wird. Darüber hinaus bleibt festzustellen, daß die Errichtung des Kindergartens im Interesse der Allgemeinheit und hier insbesondere der umliegenden Wohngebiete betrieben wird.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Einfamilienhäuser sind bereits errichtet bzw. gehen ihrer Fertigstellung entgegen. Die Realisierung des Kindergartens ist kurzfristig vorgesehen.

6. 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 Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 ff BauGB werden nicht erforderlich.

8. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die notwendige Infrastruktur ist gegeben, sie wird lediglich durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ergänzt und verbessert.

Wasser-, Elektro- und Gasversorgung sind durch Anschlüsse an das Ortsnetz sichergestellt.

BEGRÜNDUNG

zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 Bauordnung NW

1. Dachformen und Dachneigungen

Im Bebauungsplangebiet wird ausschließlich das geneigte Dach festgeschrieben. Damit wird sowohl einer bereits eingeleiteten Entwicklung entsprochen als auch ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.
Im übrigen sind die Dachneigungen so bemessen, daß über die Nutzung des Dachraums individuell entschieden werden kann.
Bei der Errichtung von Garagen sind auch andere als im Bebauungsplan festgesetzte Dachformen und Neigungen zulässig. Diese Ausnahmeregelung wurde getroffen, da an die Gestaltung von Garagen nicht derselbe Maßstab anzusetzen ist wie bei der Errichtung von Wohngebäuden, die visuell stärker das Ortsbild prägen.

2. Dachgauben

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der zugehörigen Traufen zulässig. Die Abstände von den Ortgängen müssen jeweils mindestens 1,25 m betragen. Dadurch soll erreicht werden, daß die Dachgauben als gliederndes Element in der Dachlandschaft weiterhin ablesbar bleiben. Es soll auf alle Fälle vermieden werden, daß durchlaufende Dachgauben entstehen können, die den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses erwecken.

3. Mülltonnenplätze

Für die Aufstellung von Mülltonnen erfolgten Festsetzungenn über eine sichtgeschützte Aufstellung, damit sie von allgemein zugänglichen Bereichen nicht eingesehen werden können, und somit störende Auswirkungen auf die Umgebung verhindert werden.

Diese Begründung wurde gemäß § 2 und § 9 BauGB durch Beschlußfassung des Rates der Gemeinde Overath aufgestellt.

Overath, den 24.04.1991

Bürgermeister — Ratsmitglied

Siegel der Gemeinde Overath

gehört zur Verfügung
vom 26. Juli 1991
Der Regierungspräsident
Im Auftrag