GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 30/1

OVERATH-FERRENBERG NORD-OST

BEGRÜNDUNG (ENTWURFSBEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 (8) BBAUG

1. Vorgaben sowie Einfügung in die gemeindliche und übergemeindliche Planung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch den Regierungspräsidenten Köln erfolgte am 2.1.1980.
Während der Aufstellung des Flächennutzungsplanverfahrens erfolgte für die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommene Baufläche die Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde, so daß die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die verstärkte Nachfrage nach erschlossenem Bauland innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Overath macht es erforderlich, auf der Basis des Flächennutzungsplanes im Bereich Ferrenberg Nord-Ost im Anschluß an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 einen Bebauungsplan aufzustellen. Es ist Ziel und Zweck dieses Planes, durch entsprechende Festsetzungen die Grundlage für die Sicherung einer städtebaulichen Ordnung zu schaffen. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die erforderlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen sichern und die Basis für eine Neuordnung des Übergangbereiches zwischen der künftigen Wohnbebauung und der anschließenden Landschaft bilden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Bebauungsplanbereich ist in der Genehmigungsverfügung zum Bebauungsplan Nr. 30 - Ferrenberg - des Regierungspräsidenten Köln für den jetzigen Geltungsbereich die Genehmigung versagt worden. Die Gründe für die Nichtgenehmigung lagen in der Planung der hochgeschossigen Bebauung (III - VIII).

Ein großer Teil des Planbereiches ist noch Bestandteil der ordnungsbehördlichen Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung von schützenswerten Landschaftsteilen im Gebiet des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 15.12.1978. Insoweit ist gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 20.3.1979, Aktenzeichen 51.2.-1.06, parallel zum Genehmigungsverfahren die Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung für den Planbereich zu beantragen.

Die zur Zeit gültige Landschaftsschutzgrenze wurde im Bebauungsplan gemäß § 9 (6) BBauG nachrichtlich übernommen. Die in Aussicht genommene neue Abgrenzung der Landschaftsschutzgrenze wurde in dem Bebauungsplan entsprechend dem Flächennutzungsplan als Hinweis dargestellt.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1.1 Art der Nutzung

Die Gemeinde Overath setzt für das Bebauungsplangebiet Reines Wohngebiet (WR) fest, um hier einen Gebietscharakter zu erzielen, der ausschließlich dem Wohnen dient. Diese Nutzungsart ist insbesondere in der Randlage zum Gesamtbebauungsplangebiet Ferrenberg zu sehen.

4.1.2 Maß der Nutzung

Um eine möglichst geringe Wohndichte für das Bebauungsplangebiet zu erzielen, wird nur ein- beziehungsweise zweigeschossige Bebauung zugelassen. Durch eine großzügige Festsetzung der überbaubaren Flächen und die Reduzierung der Grund- und Geschoßflächenzahlen gegenüber dem § 17 (1) BauNVO soll auf der einen Seite den zukünftigen Bauherren ein möglichst großer Bewegungsraum hinsichtlich der Standortbestimmung der Wohngebäude gewährt werden, auf der anderen Seite jedoch eine dichte Bebauung verhindert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich mit Baugrenzen umgrenzt, um den oben angeführten Spielraum für die künftige Bebauung zu gewährleisten.

4.1.3 Bauweise

Die unter 4.1.2 angeführten Gründe sind auch entscheidend für die Festsetzung der im Bebauungsplan getroffenen offenen Bauweise für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Diese Einschränkung erfolgte, um eine aufgelockerte Bebauung zu erzielen.

4.1.4 Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen der Königsberger und Breslauer Straße sind bereits mit Ausnahme des nördlichen Bürgersteiges vorhanden. Zusätzlich festgesetzt wurdenstrassenbegleitende Prallelparkspuren, die dem künftigen Bedarf entsprechen. Zur fußläufigen Erschließung des öffentlichen Kinderspielplatzes und der angrenzenden Fläche für die Forstwirtschaft werden zwei Fußwege und zwar von der Königsberger Straße und von der Breslauer Straße festgesetzt. Diese Fußwege haben den Zweck, das gesamte Bebauungsplangebiet Ferrenberg mit der freien Landschaft zu verbinden.

4.1.5 Versorgungsflächen

Der Bebauungsplan setzt zwei Versorgungsflächen fest. Dabei handelt es sich einmal um eine Antennenanlage der Deutschen Bundespost und zum zweiten um eine Trafostation vom RWE. Die Trafostation hat Bedeutung für die direkte Versorgung des Gebietes, die Antennenanlage erfüllt Zwecke, die über das Plangebiet hinausreichen.

4.1.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung und Instandhaltung der Antennenanlage erfolgte in Abstimmung mit der Deutschen Bundespost die Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers.

Für die künftige Abwasserbeseitigung des Plangebietes wurde es erforderlich, im nördlichen Bereich eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers zu sichern.

4.1.7 Öffentliche Grünfläche

In der Nahtstelle zwischen der künftigen Wohnbebauung und der Fläche für die Forstwirtschaft beabsichtigt die Gemeinde Overath die Anlage eines größeren Kinderspielplatzes. Der Einzugsbereich dieses Spielplatzes geht über das eigentliche Bebauungsplangebiet 30/1 hinaus und stellt Flächen für das anschließende südliche Baugebiet Ferrenberg bereit.

4.1.8 Flächen für die Forstwirtschaft

Der vorhandene Wald wird als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt, wobei die Gemeinde Overath beabsichtigt, die Waldfläche zwischen dem festgesetzten Kinderspielplatz und der tatsächlich bestehenden Waldgrenze in einem Streifen von ca. 10 - 20 m aufzuforsten. Eine zwischen der festgesetzten Fläche für Forstwirtschaft und der Königsberger Straße vorhandene Anpflanzung soll erhalten bleiben, jedoch den künftigen Eigentümern übertragen werden. Zur Sicherung dieser Anpflanzung wurden Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgesprochen.

Im Westen und Osten des Plangebietes wird der erforderliche 35 m Abstand zu den Flächen für die Forstwirtschaft unterschritten. Diese Unterschreitung wird mit den Lagen der Haupterschließungsstraßen begründet. Die Freihaltung dieser voll erschlossenen Grundstücke würde für die künftigen Eigentümer unverhältnismäßig hohe Erschließungskosten mit sich bringen. Darüber hinaus schafft die Gemeinde durch die ergänzende Aufforstung und die sehr großen Freiräume zwischen der Bebauung und der künftigen Waldgrenze im Mittelbereich einen Ausgleich.

4.1.9 Garagen

Für einen Teil des Bebauungsplangebietes wurde gemäß § 12 (6) BauNVO die Herstellung von Garagen eingeschränkt. Die Gemeinde Overath trifft diese Festsetzung, um zu vermeiden, daß bei der Anlage von Sammelgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Störungen für die künftigen Bewohner ausgehen.

4.1.10 Höhenlage von baulichen Anlagen

Die Höhenlagen der Erdgeschoßfußbodenoberkanten wurden eingeschränkt, damit die Kellergeschosse nicht zu stark aus dem umgebenden Erdreich herausgehoben werden. Damit soll erzielt werden, daß das Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleibt. Außerdem wird dadurch verhindert, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch allzu starkes Herausheben der Kellergeschosse erfolgen.

4.1.11 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan setzt zwischen der Fläche für Forstwirtschaft und der Königsberger Straße eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern fest, um hier die bestehende Bepflanzung zu erhalten, obwohl sie mit in die privaten Grundstücke integriert werden.

4.2 Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 103 BauONW

4.2.1 Dacheindeckungsmaterialien

Die textlichen Festsetzungen enthalten eine Auswahl von Dacheindeckungsmaterialien. Dabei wird besonders Wert darauf gelegt, daß anthrazit- bis schwarzfarbene kleinteilige Materialien zur Verwendung kommen. Diese Festsetzungen erfolgen mit der Begründung, Einfluß auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen und die Verwendung von ortsfremden Materialien und Farbgebung auszuschliessen.

4.2.2 Dachformen und -neigungen

Die zulässige Dachform wurde auf das Satteldach beschränkt, um eine allzu starke Vermischung verschiedenartiger Dachformen zu verhindern. Die Dachneigungen wurden mit einem Spielraum von 10° festgesetzt. Dieser Spielraum berücksichtigt einerseits einen ausreichenden Spielraum für individuelle Gestaltung und verhindert andererseits ein Nebeneinander von stark differierenden Dachneigungen.

4.2.3 Drempel

Drempel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zugelassen worden, da sich Drempel bei zweigeschossigen Gebäuden gestalterisch nachteilig auswirken. Sie beeinflussen die Proportion der Gebäude negativ.

4.2.4 Dachgauben

Dachgauben wurden in eingeschränkter Form nur bei eingeschossigen Gebäuden zugelassen, um einerseits die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude einzuschränken und zum anderen Einfluß auf die Gestaltung zu nehmen.

4.2.5 Mülltonnenplätze

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

4.2.6 Antennen

Die Errichtung von sichtbaren Rundfunk- und Fernsehantennen wurde untersagt, um zu verhindern, daß durch die Installation von einer Vielzahl von derartigen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Da die wesentlichen Erschließungsmaßnahmen vorhanden sind, ist eine kurzfristige Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehen.

Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b und 39 c (Bau- und Pflanzgebot sowie Nutzungsgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Stadt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b und 39 c vor.

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Sollten sich wider Erwarten bei der Verwirklichung nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von Bürgern ergeben, wird die Gemeinde Overath gemäß § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Soweit zum jetzigen Zeitpunkt abzusehen ist, sind bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff BBauG nicht erforderlich.

8. Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage Overath. Die Entwässerung des Plangebietes ist zu dieser Kläranlage vorgesehen. Soweit Erschließungsanlagen nicht bereits vorhanden sind, sind entsprechende vorbereitende Maßnahmen, insbesondere die Planung, bereits aufgenommen, so daß eine zügige Realisierung des Bebauungsplanes sichergestellt ist. Wasser-, Elektro- und Gasversorgung sind durch Anschluß an das Ortsnetz sichergestellt.

9. Kosten, Finanzierung

Überschläglich ermittelte Kosten, die bei Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen: zur Zeit ca. DM 200.000,--

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließung gemäß § 123 BBauG durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen. Der 10 %ige Anteil der Gemeinde wird bei Bedarf aus Haushaltsmitteln gedeckt.

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

Overath, den 10.6. + 22.10. 1980

Bürgermeister ..... Ratsmitglied

Stadt Der Gemeinde Overath 8

Gesehen!
Köln, den 02.11.1981
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: