GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 30/2

- FERRENBERG SÜD-OST -

BEGRÜNDUNG (Entwurfsbegründung gem. § 9 (8) BBauG)

1. Vorgaben zur Planung

Die Gemeinde Overath verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für das Bebauungsplangebiet Wohnbauflächen enthält.

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit bildet der Flächennutzungsplan die Basis für den Bebauungsplan Nr. 30/2.

2. Lage des Plangebietes und Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt im Norden von der Breslauer Straße bis zur Einmündung der Kosliner Straße, in deren weiteren Verlauf bis zur Einmündung der Kolberger Straße, von dort weiter entlang der Stettiner Straße bis zum östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 56, entlang dessen nordöstlicher Grundstücksgrenze bis zur Straße "Ferrenberg", von dort bis zur Einmündung der Breslauer Straße in der Flur 8, Gemarkung Balken.

Es ist Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, daß die seinerzeit geplanten zweigeschossigen Hausgruppen zugunsten einer eingeschossigen Familienheimbebauung aufgegeben werden. Zudem ist es Absicht, die Bebauungsdichte zu reduzieren. Damit kann dem Gebietscharakter entsprochen werden.

Bedingt durch die vorgesehene Familienheimbebauung hat dieser Bebauungsplan die Anforderungen an ein zu erzielendes, qualitativ hochwertiges Wohngebiet mit zu erfüllen. Es werden zu diesem Zwecke die der verbindlichen Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Gesetzgebungen insoweit herangezogen, daß eine Benachteiligung des geplanten Familienheimgebietes vermieden wird - hier z. B. durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als WR - Reines Wohngebiet.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30/2 wird der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 aufgehoben.

4. Begründung der Planinhalte bzw. der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf wird für das Bebauungsplangebiet WR - Reines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der allgemeinen Zielvorstellung Rechnung getragen, dieses Gebiet für eine ausschließliche Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Es ist dabei beachtet worden, daß keine anderweitigen Bindungen bestehen oder entstehen können, die ein Überdenken der ausgewiesenen reinen Wohngebietnutzung erfordern würde.

Zudem wird in den WR - Reinen Wohngebieten erreicht, daß sich keine störenden Nutzungen ansiedeln können.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich, wie bereits unter Ziel und Zweck des Bebauungsplanes dargelegt, an der umliegenden Bebauung und dem geplanten Charakter als Familienhausgebiet.

Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauungsmöglichkeit wird aus gestalterischer Sicht eine direkte Vermischung unterschiedlicher Gebäudemaßstäbe vermieden. Weiterhin ist für die vorgesehene Bebauung insgesamt der Maßstab der unmittelbaren Umgebung berücksichtigt, damit auch insgesamt das Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflußt wird.

4.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird ausschließlich die offene Bauweise mit der Zulässigkeit bestimmter Hausformen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Einzelhäusern bzw. von Einzel- und Doppelhäusern wird eine allzu starke Verdichtung des Wohngebietes vermieden und somit eine Steuerung über die bauliche Dichte vorgenommen. Es wird dabei beachtet, daß ein bestimmtes Angebot entsprechend den zu erwartenden individuellen Wünschen und Erfordernissen von verschiedenen Hausformen gewahrt bleibt.

I.ü. sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt und so bemessen, daß die mögliche Bebauung auf individuelle Bedürfnisse ausgerichtet werden kann.

4.3 Garagen und Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 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 Bauwichen zulässig. Es besteht die grundsätzliche Zielsetzung, daß die notwendigen Garagen in mittelbarem bzw. unmittelbarem 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 Ausnahme die Möglichkeit dazu eröffnet.
Die Ausnahme soll darüber hinaus zur Vermeidung von Härtefällen mit beitragen.

4.4 Die Verkehrsflächen

Die bereits vorhandenen Verkehrsflächen werden für die Planung, soweit wie vertretbar, berücksichtigt. Ansonsten ist das System der Aufschließung des Gebietes auf eine Familienheimbebauung abgestellt. Die Anordnung der gesamten Innenerschließung ist darauf ausgerichtet, Durchgangsverkehr zu vermeiden und das Verkehrsaufkommen so zu minimieren, um dem angestrebten Wohncharakter des Gebietes gerecht zu werden.

Die vorgesehenen verkehrsberuhigten Wohnstraßen und die geplanten fußläufigen Zonen sollen diese Zielsetzung unterstützen. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen wird unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Fahrverkehrs, des ruhenden Verkehrs und der Fußgänger vorgenommen. Durch die Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen wird insbesondere auf die zu erzielende verbesserte Wohnumfeldsituation verwiesen. Dabei ist es ohne weiteres denkbar, die verkehrsberuhigten Wohnstraßen im Mischprofil auszubilden.

An der Straße "Ferrenberg" und teilweise an der Breslauer Straße werden Bereiche ohne "Ein- und Ausfahrt" festgesetzt. Begründet wird diese Festsetzung damit, daß die hier bestehenden Böschungsflächen aus landschaftsgestalterischen Gründen unangetastet bleiben sollen. Einzelne Zufahrten würden hier zu nicht vertretbaren Geländeveränderungen führen.

4.5 Die Versorgungsflächen

Zur Sicherung notwendiger technischer Infrastruktur wird dementsprechend eine Trafostation festgesetzt.

4.6 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bauwich nur die in § 7 Abs. 4 BauONW aufgeführten baulichen Anlagen zulässig sind.

Damit soll erreicht werden, daß der Bauwich nicht durch weitere Aufbauten belastet wird. Zudem werden hier mögliche Beeinträchtigungen der Bewohner durch störende Nebenanlagen ausgeschaltet.

4.7 Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 (2) BBauG

Die Festsetzung der Höhenlagen für tal- bzw. bergseitig gelegene Gebäude ist eindeutig darauf ausgerichtet, daß sich die Gebäudemaßstäbe in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Aufgrund der bestehenden Topographie ist dies hier von wesentlicher Bedeutung.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen.

Maßnahmen i.S. der §§ 39 b - 39 e BBauG (Bau- und Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Gemeinde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen i.S. der §§ 39 b - 39 e BBauG vor.

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, so wird die Gemeinde Overath gem. § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BBauG 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 Anschluß an das Ortsnetz sichergestellt.

9. Kosten und Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Kosten, die bei Verwirklichung des Bebauungsplanes für Straßen, Fußwege, Beleuchtung und Kanal entstehen, betragen ca. DM 540.000,--.

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 4.4.1984

Bürgermeister Ratsmitglied

Gesehen!
Köln, den 01.08.1984
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 30/ 2

- FERRENBERG SÜD-OST -

BEGRÜNDUNG

zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 103 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW)

1. Dacheindeckungsmaterialien

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen enthalten eine Auswahl von Dacheindeckungsmaterialien. Dabei wird besonders Wert darauf gelegt, daß altfarbene, 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.

2. Dachneigungen

Im Bebauungsplangebiet wird ausschließlich das geneigte Dach festgeschrieben. Damit wird sowohl einer bereits eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen. I.ü. sind die Dachneigungen so bemessen, daß über die Nutzungen des Dachraumes individuell entschieden werden kann.

3. Drempel

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m über Oberkante Decke zulässig. Diese Festsetzung erfolgt zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Proportion der Gebäude. Zudem sollen hierdurch negative Gestaltungseinflüsse weitgehend ausgeschaltet werden.

4. Dachgauben

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/3 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 bleiben, daß durchlaufende Dachgauben entstehen können, die den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses erwecken.

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.

6. Antennen

Im Bebauungsplan Nr. 30/1 ist eine Sammelantenne der Deutschen Bundespost vorhanden, an die die Gebäude anzuschließen sind. Einzelantennen sind unzulässig, da durch die Installation von einer Vielzahl derartiger Anlagen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

7. Firstrichtungen

Unter Berücksichtigung der Bürgerbeteiligung und beabsichtigter gestalterischer Entwicklungen werden in diesem Gebiet - quartiermäßig zusammengefaßt - traufen- und giebelständige Gebäude vorgesehen. Durch die festgesetzten Firstrichtungen sollen negative Einflüsse auf das Gesamtbild vermieden werden, insbesondere hier durch stark wechselnde Firststellungen.