1. vereinfachte Änderung des BP 3o, 3. Änderung - Overath, Ferrenberg - gemäß § 13 BBauG

Begründung

Erfordernis der Planaufstellung

Die 1. vereinfachte Änderung des BP 3o, 3. Änderung für den Planbereich wird erforderlich, um das im Eigentum der Gemeinde Overath stehende ca. 8.ooo qm große und noch unparzellierte Grundstück bei geringfügiger Veränderung der Baugrenzen dem privaten Bauherren zuzuführen.

Gleichzeitig soll durch Herabzonung der Zahl der Vollgeschosse von bisher II auf I und durch Festsetzung der Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern eine Auflockerung der Wohnbebauung erzielt werden.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich der 1. vereinfachten Änderung des BP 3o, 3. Änderung liegt innerhalb der Grenzen des vom Rat der Gemeinde Overath am 22.1o.198o als Satzung beschlossenen und seit dem 11.o6.1981 rechtskräftigen BP 3o, 3. Änderung.

Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. o,8 ha und erstreckt sich ausschließlich auf die im Eigentum der Gemeinde Overath befindlichen Grundstücke der Gemarkung Balken, Flur 8, Flurstücke 57o und 571 (Teilstück). Es wird begrenzt im Norden durch die Danziger Straße, im Osten durch die Straße Ferrenberg, grenzt im Süden an den Bolzplatz und wird im Westen durch die öffentliche Grünfläche (Siefen) abgerundet.

Bauliche und sonstige Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt nach wie vor allgemeines Wohngebiet (WA), unverändert bleiben auch die Grundflächenzahl mit o,3 sowie die Geschoßflächenzahl mit o,5, ebenso bleibt die Dachform und die Dachneigung mit einem 28^{o} bis 38^{o} geneigtem Satteldach unverändert.

Die Baugrenzen werden in Anpassung an die öffentlichen Verkehrsflächen und unter Berücksichtigung der örtlichen Geländeverhältnisse geringfügig erweitert bzw. reduziert, so daß die tatsächlich bebauungsfähige Fläche quantitativ nicht verändert wird. Die Zahl der Vollgeschosse wird von II auf I reduziert, die vormals uneingeschränkte Bauweise wird auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt.

Zur wegemäßigen Erschließung der im südlichen Teilbereich des Plangebietes gelegenen Grundstücke wird eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche festgesetzt. Für die Ver- und Entsorgung der zukünftigen Teilgrundstücke des Plangebietes wird ein Leitungsrecht für Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen des § 13 BBauG gegeben sind, ist eine vereinfachte Änderung des BP 3o, 3. Änderung möglich.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußeren Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen) wurden bereits erstellt. Im Planbereich selbst muß lediglich ein ca. 65 m langer und 5,5o m breiter Erschließungsweg gebaut sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen für die geplanten Bauvorhaben zusätzlich verlegt werden.

Kosten

Durch die 1. vereinfachte Änderung des BP 3o, 3. Änderung entstehen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Erschließungskosten von ca. 15o.ooo,-- DM.

Overath, den o7.12.1983

Binsfeld

.....

Bürgermeister