GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 30, 3. ÄNDERUNG

OVERATH - FERRENBERG

BEGRÜNDUNG (ENTWURFSBEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 (8) BBAUG)

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 30 beinhaltet für den zur Änderung anstehenden Planbereich eine verdichtete Wohnbebauung in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern und drei- bis achtgeschossiger Geschoßwohnungsbebauung. Der allgemeinen Entwicklung folgend beabsichtigt die Gemeinde, auf die Festsetzung von Geschoßwohnungen zu verzichten und aufgelockert Familienhausbebauung festzusetzen. Es ist das Ziel der 3. Bebauungsplanänderung, im überwiegenden Maße Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festzusetzen. Darüber hinaus sollen die bisher festgesetzten Verkehrsflächen überprüft und der künftigen Bebauung angepaßt werden.

Da sich inzwischen herausgestellt hat, daß eine bisher im Bebauungsplan verankerte Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Schule nicht mehr erforderlich ist, soll innerhalb der 3. Bebauungsplanänderung eine andere Nutzungsart festgesetzt werden.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich der 3. Änderung liegt innerhalb der Grenzen des seit dem 19.12.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30, der vom Rat der Gemeinde Overath am 24.7.1974 als Satzung beschlossen wurde.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1.1 Art der Nutzungen

Wie bereits bei dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird vorwiegend Reines Wohngebiet festgesetzt, da sich diese Nutzungsart von der Lage her gut eignet und die Zielsetzung der Gemeinde darin besteht, qualitativ hochwertiges Wohngebiet anzubieten. Lediglich in einem Teilbereich des Bebauungsplanes wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier neben Wohngebäuden zum Beispiel Versorgungseinrichtungen für das Baugebiet sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und andere im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen zu ermöglichen. Die Lage dieses WA-Gebietes ist unter anderem begründet in der Lage zur Haupterschließungsstraße "Ferrenberg".

+) soziale,

3.1.2 Maß der Nutzungen

Durch eine großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Reduzierung der nach § 17 (1) BauNVO soll einerseits für eine künftige Bebauung ein größerer Spielraum hinsichtlich der Standortbestimmung gegeben werden und andererseits dennoch eine zu dichte Bebauung verhindert werden.

Aus den oben angeführten Gründen werden die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich mit Baugrenzen umgrenzt, um den individuellen Spielraum für eine Bebauung nicht einzuengen.

3.1.3 Bauweisen

Für das Reine und Allgemeine Wohngebiet werden unterschiedliche Bauweisen festgesetzt. Das Reine Wohngebiet wird als offene Bauweise für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um innerhalb des ausschließlich dem Wohnen dienenden Gebiet eine aufgelockerte Bebauung zu erzielen.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird im Hinblick auf die Zulässigkeit von verschiedenen Nutzungen der Spielraum für die Bauweise der künftigen Bebauung nicht so stark wie im Reinen Wohngebiet eingeengt.

3.1.4 Verkehrsflächen

Durch die geringere Bebauungsdichte der 3. Änderung war es möglich, die Verkehrsflächen zu reduzieren. Zur Erhöhung des Wohnwertes erfolgte in Teilbereichen die Festsetzung von verkehrsberuhigten Wohnstraßen.

Die bisher festgesetzten öffentlichen Parkplätze wurden in reduzierter Form entweder als straßenbegleitende Parallel- oder Senkrechtaufstellung festgesetzt.

3.1.5 Versorgungsflächen

Als Versorgungsflächen sind im Bebauungsplan eine Trafostation und ein unterirdisches +)1 Regenrückhaltebecken festgesetzt. Während die Trafostation im wesentlichen der Versorgung des eigentlichen Plangebietes dient, hat das unterirdische +)2 Regenrückhaltebecken Funktionen auch für Bereiche zu übernehmen, die über das Plangebiet der 3. Änderung hinausgehen.

+)1 u.+)2: Eingefügt gemäß der Beschlußfassung des Rates vom 1.4.1981

3.1.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sind ausschließlich zur Unterhaltung vorhandener Abwasserleitungen festgesetzt, soweit sie nicht in Verkehrsflächen liegen.

3.1.7 Öffentliche Grünflächen

Als Übergang vom Baugebiet der 3. Änderung zum südöstlich anschliessenden Erholungsbereich wurden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt. Dieser Spielplatz hat eine Funktion, die über das Änderungsgebiet hinausgeht.

3.1.8 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.

3.1.9 Erhaltung von Bäumen sowie Anpflanzen von Bäumen

Erhaltenswerte Bäume wurden eingemessen und als solche im Bebauungsplan gemöß § 9 (1) 25 b festgesetzt, da sie einen wesentlichen Beitrag für die künftige Wohnqualität des Gebietes leisten.
Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen erfolgten im Bereich der Schrägaufstellungen, um eine Gliederung der Verkehrsfläche zu erreichen.

3.2 Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 103 BauONW

3.2.1 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 Farbgebungen auszuschliessen.

3.2.2. 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 -

3.2.3 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.

3.2.4 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.

3.2.5 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.

3.2.6 Antennen

Für das gesamte Baugebiet Ferrenberg ist eine Sammelantenne der Deutschen Bundespost vorhanden, an die alle Gebäude anzuschliessen sind. Einzelantennen sind nicht zulässig.

4. 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 Gemeinde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b und 39 c vor.

5. 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.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

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

7. 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.

8. Kosten, Finanzierung

Überschläglich ermittelte Kosten, die bei Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen: zur Zeit ca. DM 600.000,--
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

Bürscher ..... Trefz .....

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Gemeindedirektor Overath

Gesehen!
Köln, den 11.3.1981
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:
i.V.