Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 38
– Overath-Vilkerath, Krombach II –
1. Änderung

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in der Sitzung vom 03. Juni 2003 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 – Overath-Vilkerath, Krombach II – beschlossen.

1.2 Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 38 – Overath-Vilkerath, Krombach II – und wird im Süden von dem sich innerhalb des Geltungsbereichs des BP 38 befindenden Gewerbegebiet, im Westen und Norden vom Allgemeinen Wohngebiet und im Osten von der vorhandenen Bebauung an der Kölner Straße begrenzt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 10.000 m².

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Parzellen im südlichen Teil des Plangebiets sind Eigentum der Stadt Overath. Die nördlichen und nordwestlichen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

2. Vorgaben zur Planung

2.1 Ziele der Regionalplanung

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert in dem seit Mai 2001 gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt Region Köln. Der Orsteil Vilkerath und damit auch das Plangebiet sind in der zeichnerischen Darstellung des Gebietsentwicklungsplans als Wohnsiedlungsbereich (WSB) dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

In der seit dem 30. Januar 2003 gültigen 35. Änderung des Flächennutzungsplans wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche, der südliche Teilbereich als gewerbliche Baufläche und der sich im Osten befindende Grünstreifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht somit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

3

3. Planungsanlass und –ziele

Im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplanvorentwurfs für den BP 38 äußerten einige der unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Anlieger der Straßen Wiesengrund und der Kölner Straße den Wunsch, einen 8 m tiefen Streifen als „Pufferzone" zwischen ihren Grundstücken und dem Plangebiet zu erwerben. Dieser Wunsch wurde im Vorentwurf berücksichtigt. Ein entsprechender Streifen wurde nicht baulich beplant und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt.

Darauf hin wurden alle Anlieger schriftlich befragt, ob sie bereit wären, die Fläche von 8 m Tiefe hinter ihrem Grundstück in der Breite des jeweiligen Grundstücks zu erwerben. Ergebnis dieser Befragung war, dass die Anlieger am Wiesengrund 2 – 18 (Reihenhausgrundstücke) ein Kaufinteresse äußerten, nicht dagegen die Anlieger an der Kölner Straße 31, 33 und 37 (große Grundstücke). Da die Planoffenlage zum Zeitpunkt der Befragung bereits im Gange war, konnte die Planung nicht mehr auf diese Änderung abgestimmt werden. Das Planverfahren wurde mit dem ursprünglichen Vorentwurf zu Ende geführt. Der Bebauungsplan Nr. 38 – Overath-Vilkerath, Krombach II – ist seit dem 6. Februar 2003 rechtskräftig.

Um nun eine sowohl städtebaulich angemessene als auch wirtschaftlich verträgliche Nutzung des südlichen Seitenstreifens, der nicht an die Anlieger verkauft wird, gewährleisten zu können, wird der östliche Teil des Plangebiets des BP 38 mit dem Ziel geändert, den nicht baulich beplanten Streifen mit in die als Allgemeines Wohngebiet und als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen zu integrieren. Daraus ergibt sich eine leichte Verschiebung des Straßenverlaufs der Planstraße D in Richtung Osten. Die Anordnung der Grundstücke passt sich entsprechend an den Straßenverlauf an.

Gleichzeitig wird mit der 1. Änderung des BP 38 das nördlich der Planstraße B gelegene Baufenster für ein Doppelhaus bzw. zwei Einfamilienhäuser in seinem Zuschnitt geändert. Grund dafür ist die bessere Bebaubarkeit eines rechtwinkelig verlaufenden Baufensters.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

GE – Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan setzt im Süden des Plangebiets entsprechend dem Inhalt des BP 38 ein nach Abstandserlass gegliedertes Gewerbegebiet fest.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind Flächennutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. § 1 Abs. 4 – 9 der Baunutzungsverordnung bietet die Möglichkeit, im Bebauungsplan innerhalb der einzelnen Gebietstypen Nutzungsdifferenzierungen bzw. Nutzungsgliederungen zur Feinsteuerung des Baugebiets zu treffen. Die Planung enspricht diesen gesetzlichen Anforderungen dadurch, dass das Gewerbegebiet nach Abstandserlass NRW 1998 gegliedert wurde. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Wohngebiet (< 100 m) wird die gewerbliche Nutzung so weit eingeschränkt, dass an dem Standort lediglich Gewerbebetriebe zugelassen werden können, die auch innerhalb eines Mischgebiets zulässig wären.

Gewerbegebiete sollen in erster Linie für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorgehalten und vor gebietsfremder Nutzung geschützt werden. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für ausreichende Rahmenbedingungen der Wirtschaftsentwicklung. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde diese Zielsetzung stören. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist in den vorgenannten Rahmenbedingungen begründet, zumal durch die hohe Mietzahlungsbereitschaft bzw. die überhöhten Kaufpreise die Verfügbarkeit der Grundstücke für diejenigen Gewerbebetriebe, deren Ansiedlung gewünscht ist, nicht mehr gegeben wäre. Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebiets nicht generell vorgenommen wurde, sondern die Möglichkeit der Ansiedlung in anderen Gebieten besteht.

Der Ausschluss von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ist ebenso in der vorgenannten Zielsetzung begründet. Die beabsichtigte Ansiedlung von kleinstrukturierten Gewerbebetrie-

ben wäre durch die Flächeninanspruchnahme für Tankstellen oder Sportanlagen gefährdet. Zumal würden derartige Nutzungen zusätzliche Kraftfahrzeuge in das Plangebiet hineinziehen, was wiederum nicht mit der Nachbarschaft zur Wohnbebauung verträglich ist.

Innerhalb des Gewerbegebiets lässt der Bebauungsplan in Teilflächen die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen zu. Um diesen Betriebswohnungen, bezogen auf den Lärm des vorhandenen Gewerbes, mindestens den Schutzanspruch eines Mischgebiets gewährleisten zu können, ist zwischen den künftigen Betriebswohnungen und der Grenze zum bestehenden, südlich angrenzenden Gewerbebetrieb Bilstein ein Mindestabstand von 28 m einzuhalten. Zur Absicherung dieser Zielsetzung gliedert der Bebauungsplan das Gewerbegebiet dahin gehend, dass nur im nördlichen Abschnitt (GE1) Betriebswohnungen zugelassen werden.

WA – Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Festsetzung des rechtskräftigen BP 38 wird für den Änderungsbereich abgesehen von der Gewerbefläche im Süden als Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Hinblick auf die z.T. sehr bewegte Topografie sowie die geplante relativ kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur entsprechend der vorgesehenen Parzellierung festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

GE – Gewerbegebiet

Bei der Bebauung in Gewerbegebieten handelt es sich meist um großvolumige Hallengebäude mit dazugehörigen Verwaltungstrakten. Das Maß der baulichen Nutzung läßt sich in diesen Gebieten mit den üblichen Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahl nur annäherungsweise bestimmen.

Daher wurden als Maßbestimmungsfaktoren für die GE - Gewerbegebiete neben der Grundflächenzahl die maximal zulässigen Gebäudehöhen über im Bebauungsplan bestimmte Bezugspunkte (BZP) festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass eine Bebauung nur bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen errichtet werden kann. Gleichzeitig wird somit eine Maßstäblichkeit der gewerblich genutzten Gebäude zu der unmittelbar nördlich angrenzenden geplanten Wohnbebauung erzielt. Aufgrund des bewegten Geländes wurde im Vorfeld der Planung ein Erschließungskonzept mit Höhenschnitten und –punkten erstellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte resultieren aus dieser Planung und regeln für die jeweils festgesetzten Teilbereiche die maximal zulässige Gebäudehöhe.

Unter Abwägung der betrieblichen Notwendigkeiten und aus landschaftsästhetischen Gesichtspunkten wird innerhalb der GE – Gewerbegebiete die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10,0 m über Bezugspunkt begrenzt. Die festgesetzte Höhe von 10,0 m resultiert aus der Überlegung, gewerbliche Anlagen in maximal zweigeschossiger Bebauung als Flachdach oder mit geringer Dachneigung zuzulassen.

WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den bestehenden Festsetzungen des BP 38 beibehalten, da sich an der Intention der Planung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nichts geändert hat. So ist im Allgemeinen Wohngebiet in Anlehnung an die bestehende Struktur und die Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan eine maximal zweigeschossige Bauweise mit geneigten Dächern zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosszahl (II) und der maximalen Firsthöhen (FH) über den jeweiligen Bezugspunkten bestimmt.

Auf Grund des bewegten Geländes setzt der Bebauungsplan nördlich entlang der Planstraße B und östlich der Planstraße D eine traufständige Bebauung fest, um eine einheitliche Gebäudestellung entlang der Höhenlinien zu erreichen. Mit dieser Vorgabe, die auch entlang der äußeren

Erschließungsstraßen und der Planstraße A außerhalb des Änderungsbereichs gilt, soll vermieden werden, dass durch den Wechsel von parallel- und schräggestellter Bebauung ein insgesamt unruhiges Erscheinungsbild entsteht. Für die Bebauung westlich der Planstraße D wurden keine Festsetzungen zur Gebäudestellung getroffen, da hier die heterogenen Grundstückszuschnitte eine möglichst große Baufreiheit ermöglichen sollen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

GE - Gewerbegebiet

Die Bebauung setzt für den Bereich des Gewerbegebiets die offene Bauweise (o) fest. Die offene Bauweise ermöglicht die Ansiedlung kleinteiliger Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebiets und entspricht somit der Zielsetzung der Planung. Die in der offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m wird als ausreichend groß bewertet, um die Ziele der Planung an diesem Standort verwirklichen zu können. Bei der Festsetzung der geschlossenen Bauweise bestünde die Gefahr der städtebaulichen Unverträglichkeit, da unmittelbar an das Gewerbegebiet vorhandene und geplante Wohngebäude angrenzen.

Im Gewerbegebiet werden entsprechend den zukünftig zu erwartenden Nutzungen großzügige überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise und den großzügig abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen soll den künftigen Gewerbebetrieben ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Gebäudestandortbestimmung angeboten werden.

WA – Allgemeines Wohngebiet

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird in Anlehnung an die im Umfeld des Plangebiets bestehende Bebauung und an die Festsetzungen im BP 38 die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt großzügig durch Baugrenzen abgegrenzt und so umfahren, dass hinsichtlich der Lage des Gebäudes ausreichende Planungsfreiheit verbleibt. Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) wurden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen mit 0,3, 0,35 und 0,4 festgesetzt. Das Maß der Bebauung entspricht damit dem Ortscharakter und ermöglicht mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen eine gute Integration des Plangebietes in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild.

Sofern sich durch die Lage der Grundstücke keine Ausrichtung des Gartens nach Süden oder Westen ergibt, wurde die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, dass im vorderen Grundstücksbereich ein Freisitz mit Süd- oder Westausrichtung vorgesehen werden kann.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Erschließungskonzept

Das innerhalb der Aufstellung des BP 38 entwickelte Erschließungskonzept wird auch im Änderungsbereich vom Grundsatz her beibehalten. Lediglich die Planstraße D wird dabei um etwa 4 Meter nach Osten verschoben. Dadurch können die Grundstücke östlich der Planstraße D so zugeschnitten werden, dass sich sinnvolle, vermarktbare Grundstücksgrößen ergeben. Die westlich der Planstraße D und westlich des Fußwegs gelegenen Grunstücke (zwischen Planstraße A und B) können durch die Verschiebung der Straße und die sich daraus ergebende zusätzliche Fläche großzügiger parzelliert werden.

Der Wendeplatz der Planstraße B wurde entsprechend den Anforderungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen mit einem Durchmesser von 18,00 m festgesetzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die unmittelbar an den Wendeplatz angrenzen fest, dass Einfriedungen in diesem Bereich um 1, 00 m von der äußeren Grenze der Verkehrsfläche abgerückt werden müssen.

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen am Straßenrand sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Sie sind von den Anliegern auf privatem Gelände zu dulden und in die Gestaltung der Gärten einzubeziehen. Dadurch soll die anliegerbeitragspflichtige öffentliche Verkehrsfläche so wirtschaftlich wie möglich bemessen werden. Die jeweiligen Flächen fließen in die Bemessung der zulässigen Grundflächenzahl ein. Lage und Breite der Böschungen entsprechen der geplanten Straßenführung, eine genaue Vermaßung der Böschungen kann jedoch erst im Zuge der Straßenausbauplanung erfolgen.

5.2 Ruhender Verkehr

GE – Gewerbegebiet

Mit der Zulässigkeit von Stellplätzen in der gesamten Gewerbefläche soll den künftigen Gewerbetreibenden bei der Konzeption der baulichen Anlagen sowie der Stellplätze und Freianlagen ein möglichst großer Gestaltungsspielraum angeboten werden.

WA – Allgemeines Wohngebiet

Es ist Ziel der Planung, die vorzusehenden Flächen für den ruhenden Verkehr auf den jeweiligen Baugrundstücken ebenerdig anzulegen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich nach der Landesbauordnung und ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

6. Ökologie

Im Rahmen der Aufstellung des BP 38 wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet. Es wurde ermittelt, dass der Ausgleich in Form von Pflanzvorschriften auf den privaten und öffentlichen Flächen zu leisten ist. Darüber hinaus sind Ersatzmaßnahmen auf zwei externen Ausgleichsflächen vorgesehen.

Da durch die Bebauungsplanänderung die Flächenversiegelung nur unwesentlich zunimmt (es entsteht ein zusätzliches Baugrundstück), und mit der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen ist, wird kein weiterer Ausgleich durch die Planänderung veranschlagt. Des weiteren gelten die in den Gärten vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen auch für die neu hinzugekommene Wohnbaufläche.

Auf der Grundlage der Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde eine Vielfalt von Pflanzvorschriften auf privaten und öffentlichen Flächen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Diese Pflanzvorschriften dienen zum einen dazu, einen Teil des notwendigen Ausgleichs innerhalb des Plangebiets zu leisten und tragen zum anderen zur visuellen und ökologischen Aufwertung des neu entstehenden Siedlungsraums bei.
Als Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

<u>Verminderung der Versiegelung auf dem Fuß- und Radweg</u>
Der innerhalb des Plangebiets vorgesehene Fuß- und Radweg darf zur Verbesserung des Wasserhaushalts ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien oder großfugigem Pflaster ausgeführt werden.

<u>Baumpflanzungen und naturnahe Gehölzpflanzungen im Bereich der privaten Baugrundstücke</u>
Zur ökologischen und ästhetischen Aufwertung der Hausgärten wird für jedes Baugrunstück die Anpflanzung eines kleinkronigen Laubbaums oder eines hochstämmigen Obstbaums festgesetzt.

<u>Begrünung des Spielplatzes</u>
Bei der Auswahl der Pflanzen für den Bereich des Kinderspielplatzes ist die Verwendung nicht giftiger Pflanzenarten anzustreben.

<u>Freiwachsende Hecke entlang des öffentlichen Fußwegs</u>
Beiderseits des im Bebauungsplan festgesetzten Fußwegs ist jeweils im Anschluss an die Verkehrsfläche auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine 2 m breite freiwachsende Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit dieser Pflanzvorschrift wird eine intensive Begrü-

nung in diesem Bereich angestrebt. Zugleich dienen diese Maßnahmen zur ökologischen und ästhetischen Aufwertung der privaten Gärten.

Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebiets
Die Festsetzungen zur Begrünung des geplanten Gewerbegebiets dienen der ökologischen und ästhetischen Aufwertung dieses Bereichs. Die Bepflanzungsvorschriften sollen zudem den Anteil der begrünten Flächen innerhalb des Plangebiets erhöhen sowie zur städtebaulichen Integration des Gewerbegebiets in den Gesamtraum beitragen.

7. Immissionen

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sind bei der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichender und vorbeugender Schallschutz. Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthält vereinfachte Verfahren zur Schallimmissionsberechnung bzw. Ermittlung aus Diagrammen für die städtebauliche Planung. Die im Beiblatt der DIN 18005 aufgeführten Orientierungswerte dienen der planerischen Abschätzung der Immissionen und sind aus Sicht des Städtebaus erwünschte Zielwerte, die im Rahmen der städtebaulichen Planung als wichtiger Planungsgrundsatz in den Abwägungsprozess einfließen. Laut der vom Landesbetrieb Straßenbau durchgeführten Zählung beträgt die Verkehrsbelastung auf der Kölner Straße (B 55) 5.968 Kfz tags (Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr) und 496 Kfz nachts (Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr). Legt man einen Mindestabstand von 64 m zur B 55 zu Grunde (geringster Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Bundesstraße), wird ein Beurteilungspegel entsprechend der DIN 18005 von 57,5 dB(A) tags erreicht. Der Beurteilungspegel nachts liegt unterhalb von 34 dB(A) und befindet sich somit deutlich unterhalb des Orientierungswerts der DIN 18005 von 40 dB(A). Die Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 beträgt am Tag 2,5 dB(A). Geht man von der Lautstärke normaler Sprache von 50-55 dB(A) aus, ist auch auf Balkon bzw. Terrasse noch eine Kommunikation (mit leicht angehobenem Sprachpegel) möglich, wodurch eine zumutbare Nutzung der Außenwohnbereiche bei der nachgewiesenen Verkehrsbelastung möglich ist. In der Regel wird selbst bei leicht gekippten Fenstern eine Abschirmwirkung von 10-15 dB(A) erreicht, so dass bei dem vorhandenen Außenpegel am nächstgelegenen Immissionsort, der einem Innenpegel von 43 bis 48 dB(A) und somit einer normalen bis leisen Unterhaltung entspricht, die Anforderungen an gesunde Wohnbedürfnisse (Wohn- und Schlafruhe) erfüllt sind und dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets nicht entgegenstehen. Berücksichtigt man, dass nur der südliche Teil der Wohnbebauung einen relativ geringen Abstand zur B 55 aufweist, wird die akustische Wahrnehmung der B 55 um so geringer. Bei einer Entfernung von 100 m zur Straße wird tags ein Schallpegel von 53 dB(A) erreicht. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird damit um 2 dB(A) unterschritten. Auf Grund der vorhandenen Höhe der Immissionen sind weitergehende Festsetzungen, die Regelungen für einen passiven Schallschutz an den Gebäuden treffen, nicht erforderlich.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

8.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über den vorhandenen Ortskanal der Kläranlage zugeführt.

8.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51a Abs. 4 LWG ist von der Verpflichtung nach

Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird, des weiteren Niederschlagswasser, das auf Grund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde festgestellt, dass nach den Ergebnissen der Geländeuntersuchungen unter Einhaltung der Vorschriften des Arbeitsblattes 138 der abwassertechnischen Vereinigung (ATV) eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser nicht verwirklicht werden kann. Zudem ist eine Beeinträchtigung von erdberührenden Bauwerksteilen der geplanten Bebauung durch eine ortsnahe Niederschlagswasserversickerung nicht auszuschließen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ortsnahe Gewässer wurde ebenso überprüft. Hier stellen die Gutachter jedoch fest, dass sowohl der Krombach als auch der nahegelegene Siefen (Am Aggerberg) bei stärkeren Regenfällen überstauen, da sie das anfallende Niederschlagswasser nicht aufnehmen können. Es ist daher Ziel der Stadt Overath, das Niederschlagswasser über den Mischwasserkanal abzuführen.

9. Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

10. Kampfmittel

Es wurde eine Flächensondierung zu Kriegsaltlasten durchgeführt. Darin wurde ermittelt, dass keine besonderen Vorkommnisse bei den überprüften Flächen aufgetreten sind. Der untersuchte Bereich ist damit als frei von Kampfmitteln anzusehen.

11. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches und des UVP-Gesetzes ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2, 2. Hs. BauGB anzugeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll. Für ein Städtebauprojekt bzw. für ein Vorhaben für sonstige bauliche Anlagen ist nur dann eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, sofern ein Bebauungsplan für den bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB aufgestellt wird. Die Durchführung einer UVP ist damit nicht erforderlich, da sich die Änderungsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des BP 38 befindet.

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Gestaltungsziele Anforderungen an die Gestaltung gem. § 86 BauONRW erforderlich.

GE – Gewerbegebiet

- **Ausbildung von Fassaden**

Die Fassadenseiten sind in ihrer Architektur in einem Achsmaß von 10 bis 15 m deutlich vertikal zu gliedern. Die Gliederung ist durch Vor- und Rücksprünge der Außenwand von min. 30 cm Tiefe oder durch gleichwertige gestalterische Ausdrucksmittel vorzunehmen. Mit den Gestaltungsvorschriften zur Gliederung der Fassaden soll ein verträgliches Nebeneinander zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung und den zu erwartenden Gebäudeformen innerhalb des Gewerbegebietes erreicht werden.

9

- **Materialwahl Fassaden**

Die Wandflächen der Fassaden können in allen Materialien mit nicht reflektierender Fläche hergestellt werden. Unzulässig sind Fassadenplatten mit Schiefer-, Naturstein- oder Ziegelsteinimitationen, da sie auf die Gestaltung der Gebäude in besonderem Maße negativen Einfluß ausüben und als nicht ortstypisch anzusehen sind.

WA – Allgemeines Wohngebiet

- **Materialwahl Fassaden**

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen werden Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien ausgeschlossen, da sie auf die Gestaltung der Gebäude in besonderem Maße negativen Einfluß ausüben und als nicht ortstypisch anzusehen sind.

- **Materialwahl Dächer**

Nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind als Materialien für die Dacheindeckung ausschließlich Tondachziegel, Betondachsteine, Naturschiefer, Metalleindeckungen in den Farben grau bis anthrazit, dunkelrot bis rotbraun und Solarelemente zulässig. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen sind bereits heute als ortstypisch für die bestehende Bebauung im Nahbereich des Plangebietes anzusehen. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, jedoch andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

- **Dachneigung**

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit einer Neigung von ≥ 25° als ortstypisches Gestaltungsmerkmal zulässig, da hiermit den vorhandenen Dachstrukturen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes entsprochen wird.

- **Firstrichtung**

Die Firstrichtung wurde möglichst parallel zu den Höhenlinien festgesetzt, wodurch vermieden werden soll, dass durch den Wechsel von parallel- und schräggestellter Bebauung ein insgesamt gestalterisch unruhiges Erscheinungsbild entsteht. Bei den jenigen Grundstücken, deren Lage sich nicht an den Höhenlinien orientiert ist sowohl eine trauf- als auch eine giebelständige Bebauung möglich.

- **Dachgauben und Dacheinschnitte**

Mit den einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Einzel- und Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschosszahl am Gebäude ablesbar und die Dachlandschaften erhalten bleiben. Mit der zusätzlich aufgenommenen Beschränkung der Breite und dem Abstand zur Giebelwand soll erreicht werden, dass sich die Gauben bzw. Einschnitte der Gesamtfläche unterordnen und als gliederndes Element wirken. Die vorgeschriebene Kleinteiligkeit der Dachaufbauten entspricht im übrigen den vorhandenen Dachstrukturen in Vilkerath, so dass hiermit ein bestehendes Gestaltungselement aufgenommen wurde.

Overath, den 11.02.2004

Siegel der Stadt Overath 6

Bürgermeister

Ratsmitglied