STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr.38, 4. Änderung
Krombach II

Begründung

1	PLANUNGSANLASS UND –GRUNDLAGEN	1
2	GELTUNGSBEREICH	1
3	DERZEITIGES PLANUNGSRECHT	1
4	RECHTLICHE BEURTEILUNG	1
5	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	2
6	PLANUNGSZIELE	2
7	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	2
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	2
7.2	Die überbaubaren Grundstücksflächen	3
7.3	Verkehr	3
7.4	Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur	3
7.5	Ökologische Bilanzierung	4
7.6	Immissionsschutz	6
7.7	Altlasten / Altstandorte	5
7.8	Denkmalschutz, Umgebungsschutz	5
7.9	Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften	6
8	FLÄCHENBILANZ	7
9	UMWELTBERICHT	7
10	REALISIERUNG DER PLANUNG	8

1 Planungsanlass und –grundlagen

Die PARETO Acht GmbH, Köln, hatte mit Schreiben vom 17.04.2007 die Änderung für die Parzelle 1621, Flur 6, Gemarkung Vilkerath beantragt. Ziel des Änderungsantrages war der Wunsch nach einer veränderte Lage der überbaubaren Grundstücksfläche (wie die mit Nr. 12 gekennzeichneten, südlich angrenzenden Bauflächen).

Der Bau- und Planungsausschuss hat auf Grund des vorgenannten Antrages die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 in seiner Sitzung am 08.05.2007 beschlossen.

2 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in zentraler Lage im Stadtteil Vilkerath, innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 – Overath - Vilkerath, Krombach II-.

Die genaue Lage und Abgrenzung der 4. Änderung ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Von der Planänderung ist nur die Parzelle 1621, Flur 6, Gemarkung Vilkerath betroffen.

3 Derzeitiges Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 ‚Overath - Vilkerath, Krombach II' setzt für den Änderungsbereich folgende Nutzungen fest:

- Bauflächen gemäß § 4 BauNVO (WA - Allgemeines Wohngebiet),
- offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO,
- überbaubare / nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO,
- Grundflächenzahlen gemäß § 19 BauNVO,
- Geschosszahl gemäß § 20 BauNVO.

4 Rechtliche Beurteilung

Die Grundzüge der Planung werden durch die 4. Änderung nicht berührt. Das geplante Vorhaben führt nicht zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB liegen damit vor.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

5 Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung betrifft ausschließlich das Flurstück Nr. 1621, Flur 6, Gemarkung Vilkerath.

Das Grundstück liegt westlich der Straße Kramichsgarten. Das Flurstück Nr. 1621 ist noch unbebaut und liegt brach.

Die Kanalisierung und Erschließung des Gebietes ist auf der Grundlage der Ursprungsplanung erfolgt. Die umgebenden Grundstücke sind inzwischen auf der Grundlage des Ursprungsplanes bebaut worden. Die Bebauung dient ausschließlich dem Wohnen und ist entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 38 in eingeschossiger Bauweise, überwiegend mit freistehenden Familienhäusern, gebaut worden.

6 Planungsziele

Die Antragstellstellerin beabsichtigt auf der Parzelle 1621 die Errichtung eines freistehenden, zweigeschossigen Wohnhauses auf einer Grundfläche von 10,0 x 13,0 m. Entgegen der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes ist eine Ausrichtung des Baukörpers parallel zur südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich hierbei an den südlich angrenzenden Flurstücken Nr. 1544 und 1545 und fügt sich damit aus städtebaulicher Sicht in die vorhandene örtliche Struktur ein.

7 Inhalte der Bebauungsplanänderung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 38 für das Änderungsgebiet festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den städtebaulichen Vorstellungen für den Änderungsbereich. Die festgesetzte Art der Nutzung **WA - Allgemeines Wohngebiet** gilt daher weiterhin für den Bereich der 4. Änderung.

Der in der Ursprungsplanung vorgenommene Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wird ebenso für die Änderung übernommen. Das gilt auch für den Ausschluss von Mobilfunkanlagen.

Die für den Änderungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ = 0,3), die Geschoßzahl (maximal II) sowie die Bauweise (o – offene Bauweise) wurden aus der rechtsverbindlichen Planung übernommen.

7.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen

Die wesentliche Veränderung gegenüber dem Ursprungsplan besteht in der Lage und Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Flurstück 1621.

Die Antragstellstellerin beabsichtigt auf der Parzelle 1621 die Errichtung eines freistehenden, zweigeschossigen Wohnhauses auf einer Grundfläche von 10,0 x 13,0 m. Entgegen der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes ist eine Ausrichtung des Baukörpers parallel zur südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Planungsziel wurde die überbaubare Grundstücksfläche in südwestlicher Richtung gedreht, so dass eine West-/Ost-Ausrichtung des Gebäudes möglich wird.

In der Flächenbilanz ergibt sich durch die 4. Änderung gegenüber der Ursprungsplanung eine Zunahme der überbaubaren / versiegelten Fläche von ca. 74 m².

7.3 Verkehr

7.3.1 Erschließung des Änderungsbereichs

Das Flurstück 1621 grenzt im Osten an die Straße Kramichsgarten an. Die Erschließung ist damit gesichert und erfolgt – wie bisher – unmittelbar von der Straße Kramichsgarten.

7.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich an der Kölner Straße eine Bushaltestelle. Die Haltestelle liegt nördlich der Krombacher Straße und ist daher für Fußgänger aus dem Plangebiet in wenigen Minuten erreichbar.

Der nächste Haltepunkt der Regionalbahn ‚Köln – Gummersbach' befindet sich in der Ortsmitte von Overath.

7.4 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

7.4.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

7.4.2 Schmutzwasser

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

7.4.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öf-

fentliche 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 aufgrund 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 im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung 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 stellten 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. Das Niederschlagswasser aus dem Änderungsbereich wird daher – wie für das übrige Plangebiet – in den Mischwasserkanal eingeleitet.

7.5 Ökologische Bilanzierung

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die geplanten Maßnahmen erfolgen, sind weitestgehend auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig (§ 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Ein Ausgleich ist daher nur für die zusätzlichen Eingriffe erforderlich.

Die geplante 4. Änderung führt gegenüber dem Ursprungsplan zu einer geringfügigen Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 74 m².

Aus der nachfolgenden Tabelle ist ersichtlich, dass durch die veränderte Planung ein ökologisches Defizit von 148 Wertpunkten zu erwarten ist.

Die Veränderung gegenüber der Ursprungsplanung wird anhand der Methode *„Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung Nordrhein-Westfalen“* (DIE LANDESREGIERUNG NRW 1996) bilanziert.

Landschaftsökologische Eingriffsbilanzierung

BESTAND - LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHER EINGRIFFSWERT

Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert (A)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
1.1	versiegelte Flächen (Zuwegungen, Terrasse)	50	0		0	0
1.1	überbaubare Grund-stücksfläche (Gebäude)	133	0		0	0
4.1	Zier- und Nutzgärten (strukturarm)	307	2	1	2	614
Gesamtfläche (m²)		490				
ÖKOLOGISCHER GESAMTWERT BESTAND (Summe ÖW)						**614**

PLANUNG - LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSWERT

Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert (P)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
1.1	versiegelte Flächen (Stellplätze und Wege)	50	0		0	0
1.1	überbaubare Grund-stücksfläche (Gebäude)	207	0		0	0
4.1	Zier- und Nutzgärten (strukturarm)	233	2	1	2	466
Gesamtfläche (m²)		490				
ÖKOLOGISCHER GESAMTWERT PLANUNG (Summe ÖW)						**466**

PLANUNG	-	**BESTAND**	=	**BILANZ**
466	-	**614**	=	**- 148**

Bei der Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche wird eine Wertsteigerung von 4 ökologischen Werteinheiten angenommen. Daraus resultiert eine Fläche von 37 m² (148: 4), die dem Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 38, 4. Änderung zugewiesen werden.

7.6 Immissionschutz

Fluglärm

Der Flughafen Köln-Bonn weist darauf hin, dass sich das Plangebiet zwar außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV befindet, Fluglärmbelastungen jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Aus Gründen der Vorsorge wird im Anschluss an die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ein Hinweis auf mögliche Fluglärmbelastungen aufgenommen.

7.7 Altlasten/ Altstandorte

Innerhalb der Flächen der 4. Änderung sind keine Altlasten bzw. Altstandorte bekannt.

7.8 Denkmalschutz, Umgebungsschutz

Für den Änderungsbereich sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

7.9 Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften

- **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.

- **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.

8 Flächenbilanz

Nutzung	**Flächen in m², ca.**	**%**
Wohngebiet	690	100
gesamt	**690**	**100**

9 Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung des Umweltberichts nach § 2 a sowie die zusammenfassende Erklärung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich.

10 Realisierung der Planung

Zur Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Overath am 20.02.2008 als Satzung beschlossenen 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 38.

Overath, den 20.02.2008

Heider

Bürgermeister