GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 39
- OVERATH-MARIALINDEN, SÜD II -

BEGRÜNDUNG zur Aufhebung, Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 - Overath-Marialinden, Süd II - und des Bebauungsplanes Nr. 39 - Overath-Marialinden, Süd II - 1. Änderung gemäß § 9 (8) BBauG und § 81 BauO NW

Erfordernis der Planänderung

Gemäß den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 39 und Nr. 39, 1. Änderung, sind in deren Geltungsbereich die Errichtung von Dachgauben unzulässig.

Da in Vergangenheit Anträge auf Errichtung von Dachgauben gestellt wurden, denen jedoch wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht entsprochen werden konnte, soll nunmehr durch Änderung der textlichen Festsetzungen die Voraussetzung für Genehmigungen herbeigeführt werden.
Mit dieser Änderung soll daher auch der Ausbau von Dachgeschoßwohnungen erleichtert werden.
Im Rahmen der Aufhebung von Übermaßbestimmungen sollen die textlichen Festsetzungen entfallen, deren Zulässigkeit bereits durch andere gesetzliche Bestimmungen geregelt sind.

Da die textlichen Festsetzungen Bestandteil eines Bebauungsplanes sind, der nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes aufgestellt worden ist, muß die Aufhebung, Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen auch nach den Vorschriften des BBauG in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW erfolgen.

Begründung der Planinhalte

1. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Höhenlage von baulichen Anlagen

Die Höhenlagen der Erdgeschoßfußböden bzw. Untergeschoßfußböden wurden eingeschränkt, um allzu stark differenzierte Höhenlagen der künftigen Gebäude zu verhindern. Damit soll erzielt werden, daß das Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleibt. Weiter soll durch die Festsetzung ausgeschlossen werden, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch zu hohes Herausheben der Untergeschosse und Geländeanschüttungen eintreten.

2. Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 BauO NW

Dachformen und -neigungen

Mit Ausnahme von Garagen wird im Bebauungsplangebiet grundsätzlich das Satteldach festgeschrieben. Damit wird sowohl einer bereits eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen. Im übrigen sind die Dachneigungen so bemessen, daß über die Nutzungen des Dachraumes individuell entschieden werden kann.

Für Garagen wird auch eine andere als im Bebauungsplan festgesetzte Dachform zugelassen. Diese Möglichkeit wird eingeräumt, da Flachdachgaragen durchaus als ortstypisch anzusehen sind und die Befürchtung der Verunstaltung für das Baugebiet nicht gegeben ist.

Die Ausnahmeregelung soll auch die Errichtung von anderen Dachformen, wie z.B. das Walm- bzw. Krüppelwalmdach ermöglichen, wenn eine gruppenweise Zusammenfassung erfolgt. Durch diese Festsetzung soll individuellen Wünschen entsprochen werden können, aber auch gleichzeitig eine allzu starke Vermischung unterschiedlicher Dachformen verhindert werden.

Drempel

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von max. o,5o m über Oberkante Rohdecke der letzten Geschoßdecke bis zum gedachten Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zulässig. Diese Festsetzung erfolgt zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Proportionen der Gebäude. Zudem sollen hierdurch negative Gestaltungseinflüsse durch stark unterschiedliche Gebäudehöhen weitgehend ausgeschaltet werden.

Dachgauben

Durch die einschränkenden Festsetzungen für Dachgauben soll erreicht werden, daß die Dachgauben als gliederndes Element in der Dachlandschaft ablesbar bleiben. Es soll auf alle Fälle vermieden werden, daß durchlaufende Dachgauben entstehen, die den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses erwecken und sich somit negativ auf die Gestaltung des Gebietes auswirken.

Diese Begründung wurde gemäß § 9 BauGB und § 81 Abs. 4 BauO NW durch Beschlußfassung des Rates der Gemeinde Overath aufgestellt.

Overath, den 3o.o9.1987

Büscher .....

Bürgermeister ..... Ratsmitglied