Bebauungsplan Nr. 3 H - Overath, Brombacher Berg Süd, 4. vereinfachte Änderung - gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

Begründung

Erfordernis der Planaufstellung

Die 4. vereinfachte Änderung des BP 3 H für den Planbereich ist erforderlich, um die neue Wohnhausbebauung hinsichtlich ihrer nunmehr reduzierten Festsetzungen den heutigen gestiegenen städtebaulichen Anforderungen an Wohn- und Wohnumfeldqualität gerecht zu werden.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich der 4. vereinfachten Änderung liegt innerhalb der Grenzen des seit dem 08.09.1973 rechtskräftigen BP 3 H der ehemaligen Gemeinde Hohkeppel, zuletzt geändert durch Ratsbeschluß vom 07.12.1983 gemäß § 13 BauGB und wirksam seit dem 19.07.1984.

Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.500 qm und erstreckt sich auf den südöstlichen Teilbereich des Gesamtbebauungsplangebietes am Ende der Wendepunkte zwischen den Straßen Im Lerchengrund und Im Meisenbusch.

Bauliche und sonstige Nutzung

Geändert d.h. reduziert wird die bauliche Nutzung des reinen Wohngebietes dahingehend, daß die ursprünglich vorgesehene 2-geschossige Flach-/Pultdachbauweise mit einer GFZ von 0,8 in eine eingeschossige Satteldachbebauung mit GFZ 0,5 umgewidmet wird. Dementsprechend werden die Baugrenzen für die von 17 auf 8 verringerten Wohneinheiten verändert.

Die Satteldachform mit einer Dachneigung von 25-40° der in offener und damit angestrebten aufgelockerten Bauweise zu errichtenden Gebäude ist begründet in der Erzielung einer städtebaulichen Kontrastwirkung zum Umfeld des Planbereiches, um einer aus der alten Konzeption absehbaren Monotonie entgegenzuwirken.

Bei der Dacheindeckung soll - in Übereinstimmung mit beteiligten Planungsbetroffenen - darauf geachtet werden, daß altfarbene, kleinteilige Materialien zur Verwendung kommen.
Desweiteren soll sich die Außenwandgestaltung in der Farbgebung dem Charakter des bestehenden Wohngebietes anpassen.
Diese gestalterischen Festsetzungen erfolgen mit der Begründung, Einfluß auf das Erscheinungsbild des Baugebietes zu nehmen und die Verwendung von ortsfremden Materialien und Farbgebungen auszuschließen.

Die geplante Fußverbindung im Baugebiet von Nordosten nach Südwesten bleibt in ihrer Form erhalten. Hierüber werden 4 Wohnhäuser angeschlossen, während die verbleibenden 4 Wohneinheiten von der Straße "Im Meisenbusch" angebunden werden.

Die Garagen sind unmittelbar angebaut bzw. werden durch Erweiterung der Gemeinschaftsgaragen an der Straße "Im Meisenbusch" geschaffen.

Der Spielplatz an der Ostgrenze des Plangebietes bleibt bestehen und wird als solcher festgesetzt.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB gegeben sind, ist eine vereinfachte Änderung des BP 3 H möglich.

Erschließung, Ver- und Entsorgung, Kosten

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind bereits erstellt.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich, so daß keine zusätzliche Kosten entstehen.

Overath, den 13.12.1989

Siegel der Gemeinde Overath

Bürgermeister