Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 53
- Overath-Vilkerath, Rott- 1. vereinfachte Änderung
3. vereinfachte Änderung

Begründung

1) Verfahren

Der Bebauungsplan -Overath-Vilkerath, Rott- ist seit dem 29.01.1976 rechtskräftig. In Teilbereichen wurde dieser Plan durch eine 1. vereinfachte Änderung am 14.08.1980 geändert.

Die städtebaulichen Festsetzungen dieses Planes betreffen im wesentlichen teilweise die Festsetzungen der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen und sollen im Rahmen einer 3. vereinfachten Änderung erneut geändert werden. Um eine dem allgemeinen Siedlungsbild angepaßte bauliche Nutzung der bislang unbebauten Grundstücke zu ermöglichen, sollen die städtebaulichen Festsetzungen entsprechend der Planzeichnung modifiziert werden.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, beabsichtigt die Stadt Overath diese Änderung in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen. In der Sitzung am 25.06.1997 beschloss der Stadtrat einstimmig gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die Durchführung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53.

2) Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der zu ändernde Bereich umfaßt die Fläche Gemarkung Vilkerath, Flur 8, Flurstücke 1035, 1036, 1341, 1343 sowie 1445 und liegt im nordwestlichen Teil des Plangebietes und wird im Osten durch den Rebhuhnweg, im Norden durch den Rotter Weg und im Süden durch die Bebauung Waidmannsring begrenzt. Die genaue Lage des Änderungsbereiches ergibt sich aus dem beiliegenden Übersichtsplan.

3) Begründung der Planänderung

<u>Baugrenze</u>

Der Bebauungsplan Nr. 53 -Overath-Vilkerath, Rott- 1. vereinfachte Änderung setzt die Baugrenze parallel des Rebhuhnweges fest, die aufgrund der ebenfalls offenen Bauweise eine zusammenhängende geschlossene Riegelbebauung zulassen würde. Aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnittes ergeben sich bei einer zulässigen Teilung extrem tiefe Grundstücke, die nach den heutigen Marktbedingungen schwer veräußerbar sind.

<u>Bauweise</u>

Durch die Teilung des Baufensters entlang des Rebhuhnweges wird der Zugang zu zwei Baugrundstücken im rückwärtigen Bereich über einen 3,50 m breiten Erschließungsweg ermöglicht.

Statt der bisher zulässigen offenen Bauweise wird die zulässige Bauweise parallel des Rebhuhnweges als Einzel- und Doppelhäuser, im rückwärtigen Bereich als Einzelhaus

festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die vorhandene Bebauungsstruktur im Plangebiet beibehalten werden.

Ziel der 3. vereinfachten Änderung ist es daher, die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen ökonomisch sinnvoller Grundstückszuschnitte unter Berücksichtigung einer städtebaulich verträglichen Abrundung durch eine Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche zu schaffen. Die charakteristische Bebauungsstruktur im Plangebiet sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben hierbei unberührt.

4) Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendige Erschließung der beiden hinteren Grundstücke erfolgt über einen 3,50m breiten Stichweg, der vom Rebhuhnweg abzweigt. Die Entsorgung sowie die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom sind durch entsprechend vorhandene Leitungen im Rebhuhnweg sichergestellt. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird zwischen der Stadt Overath und dem Investor im Rahmen eines entsprechenden Vertrages geregelt.

5) Auswirkungen der Planänderung

Belange des Verkehrs

Unter Zugrundelegung der durch die 3. Änderung möglichen Anzahl von Wohneinheiten kommt es zu keiner Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs im Plangebiet. Eine wahrnehmbare Erhöhung der Schallimmissionen ist für die benachbarte Bebauung somit nicht zu befürchten.

Belange des Ortsbildes

Die geplante Bebauung wird sich den topographischen Geländeverhältnissen anpassen, d.h. die Gebäude werden höhenversetzt angeordnet. Durch die Begrenzung der Geschossigkeit, die Vorgabe der Dachneigung sowie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Einfügung der geplanten Gebäude in die Landschaft gegeben (siehe Begründung Anlage 1 u. 2).

Soziale und wirtschaftliche Belange

Die 3. vereinfachte Änderung ermöglicht auf einer bislang schwer zu nutzenden, unbebauten Restfläche durch die Veränderung der Baugrenzen die Schaffung sinnvoller Grundstückszuschnitte. Damit kann die Fläche möglichst wirtschaftlich und zügig erschlossen und somit einer Bebauung zugeführt werden.

Durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes entstehen für das gesamte Plangebiet keine nachteiligen Auswirkungen.

Overath, den 24.06.1998

Siegel der Stadt Overath 5

stellv. Bürgermeister

Ratsmitglied

Anlage:
2 Schnittzeichnungen der Höhenentwicklung