Bebauungsplan Nr. 53 - Overath-Vilkerath, Rott - der Gemeinde Overath

---

Begründung

Der Rat der Gemeinde Overath hat in seiner Sitzung am 15.5.1974 beschlossen für den Bereich der Ortslage Rott einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Entwicklung des Ortsteiles Overath - Vilkerath als Zentrum für Gewerbe jeder Größenordnung und die damit verbundene Beeinträchtigung der Wohngebiete machen es erforderlich, entsprechend den heutigen Wohnbedürfnissen Flächen für die Wohnbebauung auszuweisen. Die Lage der Siedlung Rott am Rande attraktiver Naherholungsbereiche und abgeschirmt von jeglichen Emissionen der Bundesbahn und Straße entspricht diesen Anforderungen.

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes für die Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern in unterschiedlicher Dichte und Anordnung vorgesehenen Flächen beruhen größtenteils auf den Aussagen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Overath. Überschreitungen im Westen des Planungsgebietes sind sowohl auf die entwickelte städtebauliche Struktur als auch auf den damit in Verbindung stehenden Erschließungsaufwand zurückzuführen.

Die vorhandene Ortslage Rott wird von Westen bis Süden über einen Höhenrücken an die angrenzenden Waldflächen angebunden. Durch die entsprechend diesem Geländeverlauf entwickelte verdichtete Bebauung (Reihen- und Gartenhofhäuser) soll diese Verbindung räumlich/strukturell betont und ausgebaut werden. Die dazwischen liegenden Bereiche sind als überschaubare Hausgruppen durch eine Ringstraße und über vom Fahrverkehr getrennt geführte Fußwege miteinander verbunden.

Vor allem durch dieses Fußwegesystem werden gleichzeitig Flächen für Spiel und Erholung innerhalb des bebauten Bereiches und in den angrenzenden Wald- und Flurflächen erschlossen. Damit wurde ein der Lage dieses Bebauungsbereiches entsprechend hoher Freizeit- und Erholungswert erreicht.

Das städtebauliche Konzept läßt im übrigen die für die Land- und Forstwirtschaft erforderlichen Wege- und Erschließungsflächen unberührt, bzw. bindet sie in das vorgesehene Straßen- und Wegesystem ein.

Das Bebauungsplangebiet wird über den "Rotter Weg" an die B 55 angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Abwassernetz der Gemeinde Overath.

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

Die Kosten, die der Gemeinde bei der Durchführung der städtebaulichen Maßnahme entstehen, werden auf ca. 2oo.ooo,--DM geschätzt.

Diese Begründung wurde gemäß § 9 Absatz 6 BBauG durch Beschluß des Rates der Gemeinde Overath aufgestellt.

Overath, den 24.7.1974

...Bücher.....
Bürgermeister

.....P. Kramer...
Ratsmiglied

Gemeinde Overath

Geschehen!
Köln, den 17.11.1975
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Rudel