GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 60

VILKERATH - ORTSMITTE NORD

BEGRÜNDUNG

(Entwurfsbegründung gem. § 9 (8) BBauG)

1. Vorgaben zur Einfügung in die gemeindliche und übergemeindliche Planung

Die Gemeinde Overath verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für das Bebauungsplangebiet "Gemischte Baufläche" sowie "Wohnbaufläche" darstellt. Weiterhin beinhaltet der Flächennutzungsplan einen Kinderspielplatz, der in die Bebauungsplanung übernommen, jedoch näher an die Ortsmitte herangeschoben wurde. Aus den oben angeführten Gründen kann festgestellt werden, daß der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BBauG aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde von der Gemeinde Overath im Rahmen einer Ortsentwicklungsplanung ein Rahmenplan erarbeitet, der die strukturellen Verflechtungen für den gesamten Entwicklungsbereich Vilkerath/Krombach und Rott aufzeigt und Programmstellungen und Prioritäten für künftige Bebauungspläne beinhaltet.
Die Rangfolge der beabsichtigten Bauabschnitte erfolgte nach eingehender Erörterung mit zwei Landwirten, die heute ihre Wirtschaftsflächen noch im Bebauungsplangebiet 60 haben. Nach diesen Erörterungen kann davon ausgegangen werden, daß negative betriebliche Auswirkungen deshalb nicht eintreten, weil ein landwirtschaftlicher Betrieb aufgegeben wird, und dadurch für den zweiten Betrieb landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Plangebietes freiwerden.

Die Ergebnisse der Rahmenplanung wurden bei der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Die Anpassung der Planung an die Ziele der Landesplanung ist erfüllt, da eine Entwicklung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan erfolgt. Sonstige übergemeindliche Planungen, zu denen der Bebauungsplan in Widerspruch stehen könnte, wurden der Gemeinde auch im Rahmen der Einschaltung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG nicht bekannt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Es ist Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sowie der Rahmenplanung, für eine bauliche Weiterentwicklung des Ortsteiles Vilkerath eindeutiges Ortsrecht zu schaffen. Durch entsprechende Festsetzungen soll insbesondere der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum in Form einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit teilweiser Zulässigkeit für Dachausbauten Rechnung getragen werden.

Die künftigen Festsetzungen sollen so getroffen werden, daß eine städtebauliche Ordnung gewährleistet ist. Insbesondere soll Wert darauf gelegt werden, eine hohe Wohnumfeldqualität zu erreichen.

Zur Ergänzung von privaten Versorgungseinrichtungen sollen entlang der B 55 zusätzliche Baumöglichkeiten durch den Bebauungsplan geschaffen werden. Zur Vermeidung gegenseitiger Störungen durch die künftigen baulichen Nutzungen soll von der Möglichkeit einer differenzierten und gegliederten Festsetzung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbau- und gemischten Bauflächen Gebrauch gemacht werden.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ist es Ziel des Bebauungsplan, für das Plangebiet selbst und angrenzende Gebiete einen Kinderspielplatz ortsrechtlich zu verankern.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet bestehen bisher keine aus einer Satzung begründeten planungsrechtlichen Bindungen.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche beziehungsweise Gemischte Baufläche und den detailliert durchgeführten Bestandserhebungen im Rahmen der Untersuchungen zum Bebauungsplan wird eine abgestufte Festsetzung als Mischgebiet (MI), Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reines Wohngebiet (WR) vorgenommen. Die Lage dieser Baugebiete ist abgestimmt auf vorhandene beziehungsweise vorgesehene künftige Nutzungen und so gewählt, daß stark differierende Nutzungsarten möglichst nicht aneinander stoßen.

Neben der räumlichen Verteilung erfolgte zusätzlich eine Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes, indem verschiedene Nutzungen ausgeschlossen wurden. In den Mischgebieten (MI) wurden Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluß dieser Nutzungen erfolgte, um gegenseitige Beeinträchtigungen im Mischgebiet selbst und auf die angrenzenden Allgemeinen und Reinen Wohngebiete zu vermeiden.

In den Allgemeinen Wohngebieten wurden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Darüber hinaus erfolgte der Ausschluß von

- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben
- Gartenbaubetrieben
- Tankstellen

- Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen, um eine uneingeschränkte Ansiedlung von derartigen Einrichtungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zu verhindern, jedoch andererseits bereits bestehende Anlagen zu respektieren. Die Gemeinde Overath verfolgt mit dieser Einschränkung die Zielsetzung, die erwähnten Einrichtungen in den Mischgebieten im Bereich der Kölner Straße anzusiedeln. Es soll u.a. vermieden werden, daß die bereits eingeleitete Versorgungsfunktion in diesem Bereich geschwächt wird. Der gänzliche Ausschluß verschiedener Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt, um Störungen für die Bewohner auszuschließen und die Wohnqualität zu erhöhen.

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf handelt es sich lediglich um Freiflächen und Zufahrtsbereiche zur vorhandenen Schule bzw. Turnhalle. Der unmittelbaren Nachbarschaftslage dieser Gemeinbedarfsfläche mit dem Bebauungsplangebiet wird dadurch Rechnung getragen, daß entlang dem südwestlichen Teil der Luisenhöhe Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Auch ist diese Festsetzung durch Anliegerverkehre zur Schule begründet.

4.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird für verschiedene Teilbereiche unterschiedlich als ein- und zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Diese unterschiedliche Höhenentwicklung orientiert sich einerseits an dem geplanten Charakter des neuen Baugebietes als Familienhausgebiet, zum andern an der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung im Bereich der Krombacher Straße, Kölner Straße (B 55) und Kreuzgarten (K 37). Die Zweigeschossigkeit wird zum Teil als Höchstgrenze, zum Teil zwingend festgesetzt. Die zwingende Festsetzung erfolgt dort, wo sie von der städtebaulichen Zielsetzung zwingend notwendig ist. Eine Festsetzung als Höchstgrenze erfolgt dort, wo bereits heute eine Mischung zwischen ein- und zweigeschossiger Bebauung besteht, die als ortstypisch anzusehen ist.

Entlang der Kölner Straße (B 55) und in einem Teilbereich der Krombacher Straße wird eine zweigeschossige Bebauung mit rückwärtiger Eingeschossigkeit festgesetzt. Diese rückwärtige Eingeschossigkeit soll die Möglichkeit schaffen, bestehende und neue Versorgungseinrichtungen nach rückwärts über die festgesetzte Baugrenze der Zweigeschossigkeit hinausgehend zu erweitern beziehungsweise neu einzurichten. Dadurch ist es erforderlich, in diesen Teilbereichen die Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO zu überschreiten. Diese Überschreitung erfolgt gemäß § 17 (9) und (10) BauNVO und wird damit begründet, daß bereits bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung am 26.6.1962 das Gebiet überwiegend bebaut war. Darüber hinaus sollen die heutigen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse im wesentlichen unverändert bleiben. Aus diesem Grunde ist eine Einhaltung der Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO für teilbebaute beziehungsweise unbebaute Grundstücke unter Berücksichtigung der bereits eingeleiteten Bebauung nicht möglich. Die Einhaltung der Höchstwerte gemäß § 17 (1) BauNVO würde zu einer uneinheitlichen Bebauung führen. Sonstige Belange stehen einer Überschreitung nicht entgegen, da einwandfreie Wohn-, Arbeits- und Verkehrsverhältnisse gesichert sind.

Die Gebiete, in denen die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO überschritten werden, sind mit ▪ gekennzeichnet.

4.1.2 Die Bauweisen und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplan wird ausschließlich die offene Bauweise mit überwiegender Zulässigkeitsbestimmung bestimmter Hausformen festgesetzt. Dabei wird auf eine differenzierte Festsetzung für Teilbereiche zurückgegriffen, die einerseits nur Einzelhäuser und andererseits wahlweise die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern ermöglicht. Diese Art der Festsetzung wurde gewählt, um unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der künftigen Eigentümer Rechnung zu tragen und dennoch eine städtebauliche Ordnung planungsrechtlich vorzugeben.

In verschiedenen Teilbereichen erfolgt lediglich die Festsetzung als offene Bauweise ohne Bindungen an gewisse Hausformen. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine zusammenhängende Bebauung bis 50 m ohne Anordnung von Bauwichen zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden zum großen Teil zusammenhängend und ausschließlich mit Baugrenzen umgrenzt festgesetzt. Diese
+) Art der Festsetzung wurde gewählt, um bei der künftigen Parzellierung und Bebauung einen gewissen Spielraum zu belassen.

4.1.3 Die Verkehrsflächen

Die Festsetzungen von Verkehrsflächen erfolgten entsprechend den künftigen Zweckbestimmungen. Führung und Wahl der Querschnitte sind darauf abgestellt, Durchgangsverkehre beziehungsweise Schleichverkehre innerhalb der Wohnbereiche zu vermeiden und das Fahrverhalten so zu beeinflussen, daß der angestrebte Wohncharakter des Gebietes nicht gestört wird.

Die für die Vorerschließung bedeutenden Straßen wie Kölner Straße (B 55), Krombacher Straße und Kreuzgarten (K 37) werden mit geringen Ausnahmen entsprechend ihrem derzeitigen Zustand als Verkehrsfläche beibehalten.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Wohngebietes wurden in ihrer Breite so ausgelegt, daß ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehrs zur Verfügung stehen.

Auf eine Festsetzung der Parkplätze innerhalb des Bebauungsplanes wurde bewußt verzichtet, da die genauen Lagen erst nach endgültiger Parzellierung der Neubaugebiete bestimmt werden können. Lediglich

---

+) Auf Grund einer Anregung aus der Bürgerschaft während der Offenlage wurde die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Luisenhöhe geringfügig erweitert. Diese Erweiterung nach Offenlage war möglich, da durch sie die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden und die gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG Beteiligten der Ergänzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zustimmten.

bei der südlichen Stichstraße werden Parkplätze in Senkrechtaufstellung festgesetzt, da bei dieser Aufstellungsform die starken Bindungen wie bei Längsaufstellungen nicht bestehen.

Weitere Parkstände wurden entsprechend der bestehenden Situation entlang der B 55 und zusätzlich im Bereich der Luisenhöhe festgesetzt. Die erwähnten Parkflächen an der Luisenhöhe dienen sowohl dem Bedarf aus dem Wohngebiet wie auch dem kurzzeitigen Parken von Anliegerverkehren zur Schule.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen als Fußwege erfolgt unter dem Gesichtspunkt, kurze fußläufige Verbindung innerhalb des Wohngebietes und zum Versorgungsbereich der Kölner Straße (B 55) herzustellen. Insbesondere der Erhöhung der Verkehrssicherheit für Schulkinder dient die Verkehrsflächenaufweitung für die Herstellung eines Bürgersteiges auf der westlichen Seite der Luisenhöhe zwischen Krombacher Straße bis zum Ende des Schulgrundstückes.

4.1.4 Versorgungsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsfläche für eine Trafostation ist für die Versorgung des Gebietes erforderlich und in ihrer Lage durch die Standortvorgabe des Versorgungsträgers begründet.

4.1.5 Öffentliche Grünflächen

Wegen der vorgesehenen lockeren Bebauung des Gebietes und der Lage zur freien Landschaft wurde auf die Festsetzung größerer öffentlicher Grünflächen verzichtet.

Die Festsetzung eines kleineren Spielplatzes im Mittelbereich begründet sich aus dem zusätzlichen Bedarf, der durch die Neubebauung entsteht. Wie bereits unter Ziff. 1 der Begründung ausgeführt, erfolgte die Festsetzung gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan weiter südlicher, um auch den Einzugsbereich Kölner Straße stärker zu berücksichtigen. Die Lage wurde so gewählt, daß der Spielplatz an einem Fußweg gelegen ist, um damit zu vermeiden, daß er durch Fahrzeuge tangiert wird.

4.1.6 Schallschutzmaßnahmen

Bezogen auf Verkehrslärm, der von der Kölner Straße (B 55) ausgeht, setzt die Gemeinde Overath Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Bewohner fest. Die Schallschutzmaßnahmen sind für die Grundstücke in Nähe der Kölner Straße bereits aus der heutigen Situation her begründet. Für die weiter abgelegenen Grundstücke betrachtet die Gemeinde Overath diese Festsetzung als Vorsorgemaßnahme, da eine langfristige Entwicklung der Verkehrssituation auf der Kölner Straße nicht genau bestimmbar ist. Darüber hinaus stellen diese Festsetzungen keine unzumutbaren finanziellen Mehrbelastungen dar, da die Forderungen weitgehend konform mit den derzeitigen Anforderungen von Wärmeschutzbestimmungen gehen.

4.1.7 Höhenlagen baulicher Anlagen

Bei Grundstücken, die von den zugehörigen Verkehrsflächen abfallen, wurden die Höhenlagen der Erdgeschoßfußbodenhöhen eingeschränkt, um allzu stark differierende Höhenlagen der künftigen Gebäude zu verhindern. Damit soll u.a. vermieden werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Eine besondere Beeinträchtigung wäre insbesondere dadurch gegeben, wenn bei allzu starkem Herausheben der Erdgeschoßfußbodenhöhen Freitreppen erforderlich würden. Darüber hinaus soll durch diese Festsetzung weitgehend ausgeschlossen werden, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch zu hohen Herausheben der Erdgeschoßfußbodenhöhen und Geländeanschüttungen eintreten.

4.1.8 Sichtdreiecke

Die einschränkenden Festsetzungen innerhalb der Sichtdreiecke erfolgen aus Verkehrssicherheitsgründen.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen.

Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e (Bau- und Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Gemeinde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e BBauG vor.

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Gemeinde Overath gemäß § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, bodenordnende Maßnahmen gemäß den §§ 45 ff BBauG durchzuführen, für die der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bildet.

8. Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Zentralkläranlage Overath. Die Entwässerung des Plangebietes zu dieser Kläranlage ist im Mischsystem gesichert.

Soweit sonstige Erschließungsanlagen nicht bereits vorhanden sind, werden vorbereitende Maßnahmen, insbesondere die Planung, kurzfristig eingeleitet, so daß eine zügige Realisierung des Bebauungsplanes sichergestellt ist.

Wasser-, Elektro- und Gasversorgung sind durch Anschluß an das Ortsnetz sichergestellt.

9. Kosten und Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Kosten, die bei Verwirklichung des Bebauungsplanes für Straßen, Fußwege, Kanal, Beleuchtung, Kinderspielplatz und Grün entstehen, betragen:

ca. DM 2.200.000,--

Soweit diese Kosten nicht nach §§ 127 ff BBauG als Erschließungskosten durch die Anlieger beziehungsweise nach dem Kommunalabgabengesetz finanziert werden, wird die Gemeinde diese Mittel bei Bedarf haushaltsrechtlich zur Verfügung stellen. Der Anteil der Gemeinde wird auf ca. DM 200.000,-- geschätzt.

Diese Begründung wurde gemäß §§ 2 und 9 BBauG durch Beschlußfassung des Rates der Gemeinde Overath aufgestellt.

Overath, den 8.12.1982

Bürgermeister ..... Ratsmitglied

Gesehen!
Köln, den 12.04.1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 60

VILKERATH - ORTSMITTE NORD

BEGRÜNDUNG

zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 103 BauONW

1. Dacheindeckungsmaterialien

Die Textlichen Festsetzungen enthalten eine Auswahl von Dacheindeckungsmaterialien. Dabei wird besonders Wert darauf gelegt, daß anthrazit- bis schwarzfarbene kleinteilige Materialien zur Verwendung kommen, Diese Festsetzungen erfolgen mit der Begründung, Einfluß auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen und die Verwendung von ortsfremden Materialien und Farbgebungen auszuschließen.

Die Festsetzung zur Gestaltung von Garagenflachdächern erfolgt, um insbesondere durch die Hanglage des Gebietes Verunstaltungen zu verhindern.

2. Dachformen und -neigungen

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

Die Ausbildung von Walmdächern ist nur möglich, wenn eine gruppenweise Zusammenfassung erfolgt. Durch diese Festsetzung soll eine allzu starke Vermischung unterschiedlicher Dachformen vermieden werden. Durch die Anordnung einzelner Walmdächer würden sich diese insbesondere durch umlaufenden Traufen von der übrigen Bebauung stark isolieren. Aus diesem Grunde würden einzelne Walmdächer im Wechsel mit anderen Dachformen als Fremdkörper in der Gesamtbaumaßnahme in Erscheinung treten und auf die Dachlandschaft störend wirken.

Mit Ausnahme der rückwärtigen eingeschossigen Bebauung in den Mischgebieten wird grundsätzlich das geneigte Dach festgeschrieben. Diese Festschreibung wird damit begründet, daß dadurch ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen wird. Auch soll dadurch eine bessere Anpassung an das Landschaftsbild erzielt werden.

3. Drempel

Die Festsetzung maximal zulässiger Drempelhöhen soll zu einer allgemeinen, maßstabsorientierten Bebauung mit beitragen. Es würde ansonsten die Gefahr bestehen, daß durch zu stark differierende Drempelhöhen der Maßstab einzelner Gebäude zueinander nicht mehr gewährleistet bleibt. Auch sollen durch diese Festsetzung negative Auswirkungen auf die Proportionen der Gebäude selbst vermieden werden.

4 Dachgauben

Durch die Festsetzungen bezüglich Gesamtlänge und Abstände von den Ortgängen soll erreicht werden, daß auch nach Ausbildung von Dachgauben die festgesetzte Geschoßzahl am Gebäude ablesbar bleibt und die Dachgauben eine gliedernde Funktion übernehmen.

5. Mülltonnenplätze

Für die Aufstellung von Mülltonnen erfolgten Festsetzungen über eine sichtgeschützte Anordnung, damit sie von allgemein zugänglichen Bereichen nicht eingesehen werden können, um störende Auswirkungen auf die Umgebung zu verhindern.

6. Antennen

Die Anzahl sichtbarer Rundfunk- und Fernsehantennen je Gebäude wurde eingeschränkt, um zu verhindern, daß durch die Installation einer Vielzahl von derartigen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinträchtigt wird.