GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 63 - OVERATH-STEINENBRÜCK, GROßHURDENER BERG NORDWEST -

---

Begründung gemäß § 9 (8) BBauG

1. Vorgaben zur Einfügung in die gemeindliche und übergemeindliche Planung

Das Bebauungsplangebiet ist in dem seit dem o7.o2.198o wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Overath als gemischte Baufläche dargestellt. Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr die Bauleitplanung für diesen Bereich zu konkretisieren.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit der Berzirksplanungsstelle durchgeführten Abstimmung entspricht der Bebauungsplan auch den Zielen der Landesplanung.

2. Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet gehört zum Ortsteil Steinenbrück der Gemeinde Overath und liegt auf dem sogenannten "Hurdener Berg". Es ist über die Gemeindestraße 79 an den zentralen Ortsbereich Steinenbrück angeschlossen. Hier sind für den Siedlungsbereich Steinenbrück-Untereschbach, zu dem das Plangebiet zuzurechnen ist, alle sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie Einrichtungen für die Grundversorgung der Bevölkerung vorhanden.

Über die G 79 ist das Plangebiet an die B 55 und in deren weiterem Verlauf an die A 4 - AS Overath-Untereschbach- angeschlossen. Durch die vorhandene Omnibuslinie Bergisch Gladbach - Lindlar, die das Plangebiet tangiert, ist auch ein Anschluß an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gewährleistet.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine größere Baulücke im Ortsbereich Großhurden der Bebauung zugeführt werden. Durch entsprechende Festsetzungen soll insbesondere der Nachfrage nach Wohnraum in Form einer ein- bis eineinhalbgeschossigen Bebauung Rechnung getragen werden, die gleichzeitig die in ähnlicher Bauweise bereits erstellte Bebauung abrundet.

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 Vermeidung gegenseitiger Störungen durch die künftige bauliche Nutzung soll von der Möglichkeit einer differenzierten Festsetzung der im Flächennutzungsplan enthaltenen gemischten Baufläche Gebrauch gemacht werden.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art und Maß der baulichen Planung

5.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche wird eine Festsetzung als Mischgebiet (MI) im Bebauungsplan vorgenommen.

Gemäß § 1 (5) BauNVO erfolgte zusätzlich eine Gliederung des Mischgebietes, indem verschiedene Nutzungen ausgeschlossen wurden. Im Mischgebiet (MI) wurden sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluß dieser Nutzungen erfolgte, um gegenseitige Beeinträchtigungen im Mischgebiet selbst und auf die angrenzenden Wohngebiete außerhalb des Bebauungsplangebietes zu vermeiden.

5.1.1.1.1 Immissionsverträglichkeit

Aufgrund der Stellungnahmen des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Köln und der Handwerkskammer zu Köln im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 2 (5) BBauG wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten hat zum Ergebnis, daß die vom Gewerbeaufsichtsamt geforderten Lärmrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB (A) nicht überschritten werden. Der höchste Schalldruckpegel lag bei 47 dB (A). Die Bedenken wegen des an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes wurden gegenstandslos, da gemäß der schriftlichen Mitteilung der Landwirtschaftskammer Rheinland vom 3o.o6.1983 der landwirtschaftliche Betrieb der Frau Walburga Altenrath 198o aufgegeben wurde.

5.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Da die Bebauung in Großhurden überwiegend durch ein- bis eineinhalbgeschossige Wohngebäude geprägt wird, wurde im Plangebiet nur eine eingeschossige Bebauung mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung,

in Verbindung mit der Festsetzung einer offenen Bauweise als Einzelhäuser, soll auf durchschnittlich kleinen Grundstücken tr tzdem eine aufgelockerte, luft- und lichtdurchlässige Bebauung ermöglicht werden.
Damit wird den Wohnbedürfnissen der breiten Schicht der Bevölkerung Rechnung getragen, bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen.

5.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Wie bereits vorstehend ausgeführt, wird für den Bebauungsplan ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt - Einzelhäuser gemäß Punkt 3.1.1 der Anlage zur PlanzV 81 -

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zusammenhängend und ausschließlich mit Baugrenzen umgrenzt festgesetzt. Diese Art der Festsetzung wurde gewählt um bei der künftigen Parzellierung und der Bebauung einen ausreichenden Spielraum zu belassen.

5.1.3 Verkehrsflächen

Die Grundstücke werden von bereits vorhandenen Gemeindestraßen erschlossen. Die Festsetzung eines Bürgersteiges entlang der G 79 und der Straße Großhurdener Berg erfolgte unter dem Gesichtspunkt einer verkehrsicheren Verbindung zur Omnibushaltestelle und zu dem außerhalb des Planbereiches gelegenen Kindergarten.

5.1.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlagen der Erdgeschoßfußböden wurden eingeschränkt, um allzu stark differenzierte 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 hohes Herausheben der Erdgeschoßfußbodenhöhen und Geländeanschüttungen eintreten.

5.1.5 Sichtdreieck

Die einschränkende Festsetzung innerhalb des Sichtdreiecks erfolgt aus Verkehrssicherheitsgründen.

5.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.3 werden getroffen, um zu gewährleisten, daß die geplante Bebauung nahtlos in das angrenzende überwiegend landwirtschaftlich geprägte Landschaftsbild eingebunden werden kann.

6. Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Verwirklichung des Bebauungsplans ist kurzfristig vorgesehen.

Maßnahmen in Sinne der §§ 39 b - 39 e (Bau- und Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplans 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.

7. 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.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung

Die im Plangebiet anfallenden Mischwasser werden über den neuen Verbindungssammler im Holzbachtal zur Kläranlage Lehmbach des Aggerverbandes geleitet.

Der Nachweis über die hydraulische Leistungsfähigkeit des vorhandenen und teilweise zu erweiternden Kanalnetzes wurde durch die Planung des Ing. Büros Franz Fischer, Erftstadt, vom 15.06.1983 nachgewiesen.

Die Straßenplanung wurde ebenfalls bereits erstellt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG entsprechen dieser Planung.

Wasser-, Elektro- und Telefonanschlüsse sind durch die bereits vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt.

1o. Kosten und Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Kosten, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplans für die Erschließung des Plangebietes entstehen, betragen

ca. 5oo.ooo,oo DM

- 5 -

Soweit diese Kosten nicht nach §§ 127 ff BBauG als Erschließungskosten durch die Anlieger finanziert werden, wird die Gemeinde diese Mittel bei Bedarf haushaltsrechtlich zur Verfügung stellen. Der Anteil der Gemeinde wird auf ca. 5o.ooo,oo DM geschätzt.

Diese Begründung wurde gemäß §§ 2 und 9 (8) BBauG durch Beschlußfassung des Rates der Gemeinde Overath aufgestellt.

Overath, den 9.12.1983

Bürgermeister ..... Ratsmitglied .....

Gesehen!
Köln, den 28.03.1984
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 63 - OVERATH-STEINENBRÜCK, GROßHURDENER BERG NORDWEST -

---

Begründung

zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 1o3 BauONW

1. Dacheindeckungsmaterialien

Die textlichen Festsetzungen enthalten eine Auswahl von Dacheindeckungsmaterialien. Dabei wird besonders Wert darauf gelegt, daß anthrazit- bis altfarbene kleinteilige Materialien zur Verwendung kommen. Diese Festsetzung erfolgt 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 die 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.

3. Drempel

Die Festsetzung maximal zulässiger Drempelhöhen soll zu einer allgemeinen, maßstaborientierten Bebauung mit beitragen. Es würde ansonsten die Gefahr bestehen,daß durch zu stark differenzierte 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.