GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 64

- OVERATH, BROCKENAUE -

BEGRÜNDUNG

zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Vorgaben zur Planung

Die Gemeinde Overath verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für das Bebauungsplangebiet gemischte Baufläche und - im Bereich des Aggerufers - Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Weiterhin enthält der Flächennutzungsplan die Abgrenzungen des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Agger und des Landschaftsschutzgebietes.

Gemäß § 8 (2) BBauG wird der Bebauungsplan Nr. 64 - Am Aggersteg aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit bildet der Flächennutzungsplan die Grundlage zum Bebauungsplan.

2. Lage des Plangebietes und Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ostteil der Ortslage Overath. Es wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze der Straße "Am Aggersteg",
- im Osten durch die westliche Grenze der Straße "An der Brücke",
- im Südosten durch die nordwestliche bzw. südwestliche Grenze der Parzellen 98 und 99 sowie der Wegeparzelle Nr. 95 und der Parzelle Nr. 64,
- im Westen durch die östliche Grenze der Agger.

Es ist Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für eine bauliche Weiterentwicklung des Ortsteils Overath eindeutiges Ortsrecht zu schaffen. Hierdurch soll in dem Plangebiet, welches als Übergangsbereich zum Ortskern hin einzustufen ist, das Plangebiet einer hierzu adäquaten Nutzung zugeführt werden. Die künftigen Festsetzungen sollen so getroffen werden, daß eine städtebauliche Ordnung gewährleistet ist. Insbesondere soll durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 BauNVO ein geeigneter Nutzungskatalog entsprechend der Lage zum Ortskern und den angrenzenden Wohngebieten hin zugelassen werden.

Durch die Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen und die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" soll einer Wohnnutzung im Plangebiet Rechnung getragen werden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, im Bereich der Agger die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Planungsrecht aufzunehmen, sowie durch geeignete Festsetzungen den bestehenden Hochwasserschutzdamm und seine Nutzung zu übernehmen. Im Bereich der Straße "Am Aggersteg" sollen für ein geplantes Regenüberlaufbecken die hierzu erforderlichen Flächenanteile gesichert werden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und dem Ziel, neben dem Wohnen auch Versorgungseinrichtungen wie Läden und Dienstleistungseinrichtungen zu ermöglichen, erfolgt für die Baugebiete eine Ausweisung als MI-Mischgebiet. Dieses wird insbesondere wie vor bereits erwähnt damit begründet, daß dem Baugebiet einerseits durch seine Lage zum Ortskern Overath, andererseits durch den hiervon trennenden Flußlauf der Agger und den sich südöstlich anschließenden Wohnbereichen eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung östlich der Agger zukommt.

Innerhalb der MI-Mischgebiete werden gemäß § 1 BauNVO verschiedene Nutzungsarten ausgeschlossen.

So sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 6 (2) BauNVO im MI-Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten

Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen

nicht zulässig. Desweiteren wird gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt, daß in den MI-Mischgebieten die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

> Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Der Ausschluß dieser Nutzungen, die bereits jetzt nicht im Bebauungsplangebiet vorhanden sind, begründet sich in dem Ziel, mögliche Beeinträchtigungen für Bewohner des Gebietes auszuschließen und andererseits, die dem Gebiet darüber hinaus zugedachte Versorgungsfunktion zu steuern. Insbesondere sind durch die zum Teil relativ großen Flächenansprüche derartiger Betriebe im Bebauungsplangebiet Nr. 64 - Am Aggersteg - keine geeigneten Standortvoraussetzungen hierfür gegeben.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich sowohl an den innerhalb des Plangebietes bestehenden Gebäuden als auch an der vorherrschenden Situation der angrenzenden Bebauung. So wird im gesamten Baugebiet eine eingeschossige Bebauungsmöglichkeit ausgewiesen. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl erfolgt entsprechend den Höchstwerten des § 17 (1) BauNVO. Dieses wird sowohl mit der angestrebten Bebauungsdichte im MI-Mischgebiet als auch mit den hier vorgesehenen Grundstückszuschnitten begründet.

4.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird ausschließlich die offene Bauweise mit der überwiegenden Zulässigkeitsbestimmung bestimmter Hausformen festgesetzt. Dabei wird auf eine differenzierte Festsetzung für Teilbereiche zurückgegriffen, die einerseits nur die offene Bauweise und andererseits 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. Insbesondere wird hierdurch auch der Bebauungsmaßstab der umgebenden Bereiche für das Bebauungsplangebiet zugrundegelegt.

In einem Teilbereich erfolgt lediglich die Festsetzung als offene Bauweise ohne Bindungen an bestimmte Hausformen. Hierdurch wird zum einen auf die in diesem Teilbereich bestehende Bebauung abgestellt, zum anderen soll die Möglichkeit geschaffen werden, individuelle Bebauungsmöglichkeiten zu wählen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vorwiegend zusammenhängend und ausschließlich mit Baugrenzen umgrenzt festgesetzt. Diese Art der Festsetzung wurde gewählt, um bei de künftigen Parzellierung und Bebauung gewisse Spielräume zu belassen.

4.3 Die Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt unter Berücksichtigung bestehender Straßen- und Wegeführungen sowie deren Anbindungspunkte. So wird das Plangebiet fahrmäßig über eine Planstraße erschlossen, welche an die Straße "An der Brücke" angebunden ist und zum Teil den bestehenden Wegeverlauf "Am Aggersteg" aufnimmt. Hiervon abzweigend wird sie in südöstlicher bis südwestlicher Richtung geführt, wobei die Möglichkeit gegeben ist, diese Straßenführung zur Aufschließung weiterer Baugebiete nach Süden zu verlängern. Die Querschnittsbreite ist so gewählt, daß innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen. Durch einen vorgesehenen Wendekreis am Ende dieser Erschließungsstraße sowie eine Aufweitung in ihrem Mittelteil sind geeignete Wendemöglichkeiten gegeben.

Die befahrbaren Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan mit Ausnahme einer vorgesehenen Verbreiterung der Straße "An der Brücke" als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Dieses erfolgt mit dem Ziel, die Wohnfunktion innerhalb des Plangebietes zu stärken und die Verkehrssicherheit positiv zu beeinflussen.

Das Verkehrssystem wird durch festgesetzte Fußwege, welche größtenteils bestehende Wegeführungen aufnehmen bzw. daran anknüpfen, ergänzt. Hierdurch sollen kurze, sichere fußläufige Verbindungen geschaffen werden.

4.4 Die öffentlichen und privaten Grünflächen

Im Bebauungsplan werden sowohl öffentliche wie auch private Grünflächen ausgewiesen. So werden im Bereich des Hochwasserschutzdammes sowie nordöstlich hieran angrenzend öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" bzw. "Kinderspielplatz" festgesetzt. Der Hochwasserschutzdamm wird hierdurch in der bestehenden Situation durch das Planungsrecht aufgenommen. Innerhalb der hieran angrenzenden Grünfläche, welche zugleich als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen ist, ist der Bau eines Regenüberlaufbeckens vorgesehen. Durch die Ausweisung als Grünfläche soll eine Einbeziehung in die Grüngestaltung der Gesamtmaßnahme erzielt werden.

Südlich angrenzend wird ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen, der als Folgeeinrichtung für das Baugebiet zu sehen ist.

Die uferabgewandte Böschung des südlichen Teils des Hochwasserschutzdammes wird als private Grünfläche ausgewiesen, da eine Einbeziehung in die angrenzenden Grundstücksnutzungen vorgesehen ist.

4.5 Die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Im Bebauungsplan werden verschiedene Flächen mit wasserrechtlichen Bindungen ausgewiesen.

So ist im Bereich der Aggerniederung das bestehende gesetzliche Überschwemmungsgebiet im Bebauungsplan aufgenommen. Eine bauliche Nutzung ist hier nicht möglich, entsprechend der bestehenden Situation und auch unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes erfolgt eine Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft.

Der bestehende Hochwasserschutzdamm ist entsprechend der vorhandenen Situation durch eine Fläche für Hochwasserschutzanlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch, sowie durch die Festsetzung von Erdgeschoßfußbodenhöhen, werden für das Bebauungsplangebiet geeignete Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser getroffen.

Weiterhin wird eine durch den Aggerverband geplante Pegelanlage im Bebauungsplan berücksichtigt.

Schließlich wird das geplante Regenüberlaufbecken innerhalb der vor bereits erwähnten Grünfläche durch eine Fläche für die Wasserwirtschaft im Bebauungsplan festgeschrieben. Dieses erfolgt mit dem Ziel, geeignete Voraussetzungen zur Errichtung erforderlicher Entwässerungsbauwerke, deren Bedarf sich auch über das eigentliche Plangebiet hinaus begründet, zu schaffen.

4.6 Die Flächen für die Landwirtschaft

Wie vor bereits erwähnt, erfolgt im Bereich der Uferzone der Agger die Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft. Dieses nimmt auf die hier bestehende Situation Bezug und sichert somit die vorhandene Nutzung planungsrechtlich ab.

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

Gemäß der Textlichen Festsetzungen sind innerhalb der privaten Grünflächen und zu deren Umgrenzung Einfriedigungen nicht zulässig. Dieses wird damit begründet, daß im Bereich der Uferzone der Agger, welche für das Landschaftsbild in Overath von besonderer Bedeutung ist, negative Einflüsse durch das Anlegen von Zäunen, Einfriedigungsmauern etc. vermieden werden sollen. Zudem werden hierdurch Beeinträchtigungen für Unterhaltungsarbeiten am Hochwasserschutzdamm ausgeschlossen.

4.8 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Die vorhandenen bzw. geplanten Ver- bzw. Entsorgungsleitungen, welche im Bereich privater Grundstücke verlaufen, werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Dieses ist zur Erhaltung bzw. Entwicklung der notwendigen Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

4.9 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung, nach der die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses über 92,50 m über NN liegen muß, erfolgt als zusätzliche weitere Schutzmaßnahme gegen Hochwasser. Ergänzend zum im Bebauungsplan aufgenommenen Hochwasserschutzdamm sollen hierdurch ergänzende Schutzmaßnahmen getroffen werden, um Hochwasserschäden somit auszuschließen.

Ergänzend hierzu wird im Anschluß an die Textlichen Festsetzungen unter "II - Hinweis" der Ausbau hochwassersicherer Keller empfohlen.

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, so wird die Gemeinde Overath gem. § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Sollte, soweit erforderlich, eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht erreicht werden, so beabsichtigt die Gemeinde, um die Verwirklichung des Planes sicherzustellen, eine Umlegung nach §§ 45 ff BBauG durchzuführen.

8. Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung

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 300.000,-- .

Das geplante Regenrückhaltebecken ist überschläglich mit einem Kostenansatz von DM 1.1 Mio ermittelt.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließung gemäß § 123 BBauG durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen. Der 10%ige Anteil der Gemeinde wird bei Bedarf aus Haushaltsmitteln gedeckt.

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

Overath, den 9. 12. 1983

Bürgermeister ..... Ratsmitglied

Gesehen!
Köln, den 23.03.1984
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 64

- OVERATH, BRÜCKENAUE -

BEGRÜNDUNG

zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 103 Bauordnung NW

1. Dacheindeckungsmaterialien

Die textlichen Festsetzungen enthalten eine Auswahl von Dacheindeckungsmaterialien. Dabei wird besonderer 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.

2. Dachformen und -neigungen

Mit Ausnahme von Garagen wird im Bebauungsplangebiet grundsätzlich das Satteldach festgeschrieben. Diese Festsetzung wird damit begründet, daß hierdurch ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen wird. Auch soll dadurch eine bessere Anpassung an das Landschaftsbild insgesamt erzielt werden.

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

3. Drempel

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Drempelhöhe soll zu einer allgemeinen, maßstabsorientierten Bebauung mit beitragen. Es würde ansonsten die Gefahr bestehen, daß durch allzu stark differierende Drempelhöhen der Maßstab einzelner Gebäude zueinander nicht mehr gewährleistet bleibt. Auch sollen durch diese Festsetzung negative Auswirkungen auf die Proportion 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 erfolgen 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.