BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 65, 1. Änderung - Overath-Brambach - Stadt Overath

(§ 9, Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) mit Änderung vom 01.01.1998 in der z.Zt. gültigen Fassung und Gegenüberstellung -vorhanden und geplant-)

I. Räumlicher Geltungsbereich
II. Allgemeines
III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
IV. Kosten und Finanzierung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungs-Plangebiet liegt im südlichen Teil von Overath und ist durch eine schwarz unterbrochene Linie begrenzt. Die Plangebietsfläche bleibt unverändert.

II. Allgemeines

II.1 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich besteht ein gültiger Flächennutzungsplan. Der B-Plan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausweisung Wohnbaufläche bleibt unverändert.

II.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das geänderte Plangebiet befindet sich westlich der B 484, Siegburger Strasse und steigt in westlicher Richtung an.

Unmittelbar angrenzend befindet sich ein Einfamilienhaus in 1-geschossiger Bauweise. Über das Plangebiet hinaus, in westlicher Richtung, bestehen 2 freistehende Einfamilienhäuser mit großflächigen Grundstücken.

An der Siegburger Strasse, durch einen Stichweg erschlossen, grenzt ein weiteres Einfamilienhaus mit der Haus-Nummer 14. In nördlicher und südlicher Richtung befinden sich Flächen für Landwirtschaft, wobei die Fläche im nördlichen Teil zum Ausgleich umgewandelt und aufgewertet werden soll.

II.3 Ziele und Zwecke der Planung

Bei der Aufstellung des B-Planes sollte eine aufgelockerte Bebauung mit 4 freistehenden Einfamilienhäusern durch entsprechende Festsetzungen geschaffen werden. Hierzu wurden großräumige Bauflächen mit den Festsetzungen Grundflächenzahl 0.2 und der Einschränkung „nur Einzelhäuser zulässig" ausgewiesen.

Bei einer Parzellierung des Grundstücksareals wären Parzellen von weit über 1.000 m² entstanden, die nach heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entgegen stehen. Ziel der Änderung ist, die bestehende Struktur im Übergang von vorhandenen Gebäuden zur Landschaft aufzunehmen und auszugleichen.

Die Festsetzung von Einzelhäusern soll auf Einzel- und Doppelhäuser, jedoch unter Beibehaltung der GRZ von 0.2, geändert werden. Hierdurch soll auch jungen Familien die Möglichkeit zum Erwerb von Eigentum gegeben werden. Grundstücksflächen werden reduziert und Gebäude mit familiengerechten und wirtschaftlichen Grundrissen ermöglicht. Die Bauflächen wurden hierauf abgestimmt und verändert. Bauflächen wurden z.T. reduziert und zum bestehenden Einfamilienhaus versetzt. Zwei zusätzliche Bauflächen für eine Einzelhausbebauung, erschlossen über den Stichweg von der Siegburger Strasse aus, bilden eine Abrundung und nehmen den Bestand auf.

Die gesamte Bebauung erfolgt 1-geschossig mit festgesetzten Höhen in Form einer Erdgeschoß-Fußbodenhöhe und max. Firsthöhe. Die zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen, nordöstlich des Gebietes, werden mit einer festgeschriebenen Firsthöhe als max. Begrenzung ausgewiesen. Hierdurch soll erreicht werden, daß ein abgestimmtes Bild der Dachlandschaft in Form und Höhe entsteht.

In den textlichen Festsetzungen wird eine Festschreibung der Wohneinheiten zur Verhinderung einer weiteren Verdichtung des Baugebietes festgesetzt. Dies begründet sich daraus, daß das Verkehrsaufkommen im Baugebiet über die bestehende und geplante Erschließungsstrasse begrenzt werden soll. Die Begrenzung der Wohnungen dient gleichermaßen dem Schutz und der Erhaltung der Gebietsstruktur im Übergang zum Bestand.

Durch zusätzliches Anpflanzen im nördlichen Bereich des Plangebietes von großkronigen, einheimischen und standortgerechten Laubbäumen, soll eine Verzahnung mit der bislang ausgewiesenen landwirtschaftlichen Fläche zum Bachlauf hin, hangwärts, geschaffen werden. Weiterhin soll die ausgewiesene ökologische Ausgleichsfläche, die östlich parallel zu der vorgesehenen Baureihe verlaufen soll zur Siegburger Straße, eine Abgrenzung des Baugebietes und eine zusätzliche Schalldämmung schaffen.

Insgesamt wird das geänderte Plangebiet mit seinen neu zu bebauenden Flächen mit Grünbereichen durchzogen und begleitet.

II.4 Begründung der Planinhalte

Das Plangebiet bleibt in seiner Gebietsfestsetzung als allgemeines Wohngebiet unverändert. Diese Festsetzung ermöglicht die Schaffung von benötigtem Wohnraum und die Entwicklung des Stadtgebietes in südlicher Richtung nach heutigen Kriterien.

4.1 Allgemeines Wohngebiet -WA-

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstelle

ausgeschlossen.

Begründung hierfür ist ein zu hoher Flächenanspruch und störende Auswirkung durch Verkehr und sonstige Immissionen auf die Wohngebäude. Weiterhin ist die Erschließungsstrasse mit den erforderlichen Ausbaubreiten, deren Neigung und die Anbindung an die B 484 hierfür nicht geeignet. Die erforderliche Inanspruchnahme von Parkplätzen bei derartigen Nutzungen, ist nicht gegeben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der Grundflächenzahl, wie im B-Plan festgesetzt, bleibt unverändert. Die Grundstücksgrößen, abgestimmt auf Bebauung werden so konzipiert, daß das zulässige Maß eingehalten wird.

Bei der ausgewiesenen 1-geschossigen Bauweise wurde auf die Festlegung der GFZ verzichtet, da durch die textlichen Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung durch Angaben von Höhen bestimmt wird. Die Beihaltung der baulichen Nutzung erfolgt im Hinblick auf ortsübliche Verdichtung und den Angrenzern.

Der Ausschluß von Nebenanlagen in den Vorgärten, mit Ausnahme von Abfallbehältern, wird aus den zur Verfügung stehenden Grundstücken, deren Zuschnitte, flächendeckende Gebäude und Inanspruchnahme der Flächen begründet.

4.3 Bauhöhen

Die 1-geschossige Bauweise wurde beibehalten und nicht verändert. Das festgesetzte Maß der Firsthöhe, bezogen auf Erdgeschoß-Fußbodenhöhe oder Angabe von Höhe auf NN bezogen, orientiert sich an den bestehenden Gebäuden im angrenzenden Bereich. Eine gegenseitige Verschattung findet nicht statt, da alle Wohnbaukörper ausreichend von einander entfernt sind. Zudem wird durch das Aufnehmen des Geländeverlaufs, natürliches Gefälle, die Planung positiv begünstigt.

Durch Planung der Erschließung (Planstraße) unter Berücksichtigung der bestehenden Höhen, des gewachsenen Erdreichs, können sich die Gebäude in die örtliche Topographie einfügen. Es soll vermieden werden, daß durch Auf- und Anschüttungen die Erschließungsflächen und damit verbunden die geplanten Gebäude das zulässige Maß der Sockelhöhen zur Erschließungsfläche hin überschreiten.

Durch den natürlichen Geländeverlauf besteht die Möglichkeit, ein Untergeschoss mit natürlicher Belichtung zu planen. Zusätzliche Abgrabungen der Geschosse zur freien Belichtung sollen vermieden werden.

Die Festsetzungen der Höhen geben dem Planer außerdem Spielraum für eine freie Architektur.

4.4 Verkehrsfläche

Die Straße Brambach, die von der Siegburger Straße aus die Zufahrt in das Bebauungsplangebiet herstellt, wird in ihrem jetzigen Zustand belassen. Auf der angrenzenden Fläche wird eine Ausbuchtung vorgesehen, so daß dem Begegnungsverkehr die Möglichkeit zum Ausweichen gegeben wird. Die Straße Brambach wird durch eine scharfe Kurve charakterisiert, deren Innenradius durch das Abtragen von Erdreich vergrößert werden soll, um das Gefährdungspotential der Kurve zu minimieren. Der derzeitige Privatweg erhält einen befestigten Unterbau, so daß die Erschließung sowohl der Bestandsbebauung als auch der neu hinzukommenden Häuser gesichert ist. Die Straße weist im vorderen Bereich eine Fahrbahnbreite von ca. 4,5 m auf. Die minimalste Fahrbahnbreite beträgt an einem Punkt 4 m. Im hinteren Bereich der Erschließungsstraße beträgt die Fahrbahnbreite 4,75 m. Für den Begegnungsfall Pkw/Pkw ist bei verminderter Geschwindigkeit eine Fahrbahnbreite von 4 m ausreichend, selbst der Begegnungsfall Lkw/Pkw ist bei einer Fahrbahnbreite von 4.75 m möglich. Die Straße endet in einem Wendehammer, der entgegen der Ausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplans verkleinert wird. Dies geschieht im Hinblick auf Verminderung der Bodenversiegelung und der Erhöhung der Freiflächen für Grün.

Der Anschluß der drei Grundstücke an die Siegburger Straße wird über die private Verkehrsfläche gesichert. Begünstigte Nutzer der Stichstraße sind die Anlieger bzw. die Ver- und Entsorgungsträger der dort liegenden und geplanten Leitungen. Der Bau der Stichstraße und somit die Erschließung der Grundstücke wird durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger gesichert. Das Nutzungsrecht der drei Anlieger an der Stichstraße wird durch entsprechende Eintragungen in das Baulastenverzeichnis sichergestellt.

4.5 Ausgleich des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen berücksichtigen zu können, wurden für die neu ausgewiesene Bauflächen, auf Grundlage der Bestandserhebung, eine Flächenbilanzierung erstellt. Im Sinne des § 8 a B NatSchG und 1 a BauGB, werden Ausgleichsflächen und Maßnahmen festgesetzt. Die Ausgleichsflächen werden unterschiedlichen, zu erwartenden Eingriffen zugeordnet.

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet -Teilfläche-, jedoch nur für die neu ausgewiesenen Flächen, unter Berücksichtigung der Maßnahmen beträgt 94 %. Der LPB ist Anlage dieser Begründung.

Die Kompensationsflächen werden in den Hausgärten mit zum Teil großflächigen Pflanzstreifen als privates Grün festgesetzt. Diese werden mit Ziffern im Plan und textlichen Festsetzungen ausgewiesen. Die Begrünung erfolgt mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern, gemäß Pflanzlisten. In den Hausgärten wird je 1 Obstbaum gepflanzt. Die genaue Lage auf dem Grundstück soll dem jeweiligen Eigentümer überlassen bleiben.

Die bestehenden Fichten am Bachrand bleiben bestehen und werden mit den neuen Maßnahmen verknüpft.

Unter Berücksichtigung des Ausgleichs gemäß Nachweis mit 94 % zu 100 %, besteht eine geringfügige Differenz, die erfahrungsgemäß durch Eigeninitiative bei Anlegen der Hausgärten ausgeglichen wird.

4.6 Entwässerung

Für das Plangebiet wurde ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis ist eine Versickerung (Verrieselung) von Niederschlagwasser gemäß § 51 a, Abs. 1, Landeswassergesetz NW (LWG) im Plangebiet nicht möglich, da vorhandene Bodenverhältnisse eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht zulassen. Die festgestellten Werte zur Wasserdurchlässigkeit sind erheblich von den Mindestwerten, gemäß Empfehlungen, entfernt.

Weiterhin ist durch die schräg verlaufende Grundstücksfläche das Anlegen von Mulden oder Muldenrigolen nicht möglich, da hier zum Schutz des Nachbarn und der öffentlichen Verkehrsfläche B 484, diese Möglichkeiten ausgeschlossen sind.

Es wird durch den Bodengutachter empfohlen, das Oberflächenwasser in das öffentliche Kanalsystem einzuleiten.

Die Einleitung in ein offenes Gewässer (Bachlauf) wird aus Gründen der Topographie, bestehendem Baumbestand am Bachlauf und sehr aufwendigen Erstellung eines Trennsystems mittels Dach- und Straßenwässer, nicht in Betracht gezogen. Weiterhin ist die Leistungsfähigkeit des Gewässers in dem erforderlichen Umfang nicht gegeben. Der bestehende Mischwasserkanal ist ausreichend dimensioniert und nimmt die Wassermengen des Baugebietes auf.

II.5 Auswirkung der Planung

Durch die Planung werden unversiegelte Flächen durch Verkehrsflächen, überbaute Grundstücksflächen und befestigte Zufahrten in Anspruch genommen. Die Planung mindert die Eingriffe und setzt einen Ausgleich, gegliedert nach Form des Eingriffs (Verkehrsflächen, Garagen, Nebenanlagen und deren befestigte Zufahrten) fest. Die Beeinträchtigung wird alsdann angemessen bewertet. Durch die Planung wird der derzeitige Bestand aufgenommen, planungsrechtlich gesichert und entwickelt.

Die ausgewiesenen Bauflächen, gegenübergestellt rechtsgültige Fassung und Änderung, weichen nur unerheblich ab, so daß hier keine höhere Verdichtung geschaffen wird. Weiterhin wurden die Festsetzungen des geänderten Planes sehr eng gefaßt, so daß hier eine Realisierung und Umsetzung des Plangebietes vorgegeben ist.

II.6 Verwirklichung des Bebauungsplanes in geänderter Fassung

Die Verwirklichung des B-Planes ist kurzfristig vorgesehen und zwar im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages bzw. Erschließungsvertrag mit einem Vorhabenträger.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im Plangebiet sind bodenordnende Maßnahmen für die geplanten Baubereiche und die Verkehrsflächen erforderlich. Sie werden auf freiwilliger Basis mit den Eigentümern durch den Vorhabenträger erfolgen. Eine Umlegung nach Baugesetzbuch ist nicht vorgesehen.

IV. Kosten und Finanzierung

Der Bau der Straßen, der Kanalisation sowie Anschluß an die bestehende Verkehrsfläche, wird durch den Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Overath entstehen durch die Planung und deren Realisierung keine Kosten.

Overath, den 19.09.2001

Siegel der Stadt Overath 5

....

Bürgermeister Ratsmitglied