GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN Nr. 65 - OVERATH, BRAMBACH -

Begründung gemäß § 9 (8) BBauG

1. Vorgaben zur Einfügung in die gemeindliche und übergemeindliche Planung

Das Bebauungsplangebiet ist in dem seit dem 7. 2. 1980 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Overath als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr, die Bauleitplanung für diesen Bereich zu konkretisieren.

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

2. Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südteil des Siedlungsschwerpunktes Overath. Es ist über die B 484 (Siegburger Straße) an den zentralen Ortsbereich Overath angeschlossen.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von 4 freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden. Durch entsprechende Festsetzungen soll eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden, die sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht der Qualität des Wohnbereiches, angrenzend an die B 484 und gegenüberliegend dem Schulzentrum der Gemeinde Overath mit diversen Sporteinrichtungen wie Fußballplatz, Tennisplätze und Tennishalle.

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Ziff. 1 + 2 BBauG wird festgesetzt, daß innerhalb der Baugrenzen maximal 4 freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden dürfen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit o,2 und Geschoßflächenzahl mit o,3 soll dem Planungswillen der Gemeinde, nämlich eine aufgelokkerte Bebauung zu erreichen, gemeinsam mit der Festsetzung, nur Einzelhäuser zulässig, unterstreichen.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Wie bereits vorstehend ausgeführt, wird für den Bebauungsplan ausschließlich offene Bauweise festgesetzt - Einzelhäuser gemäß Punkt 3.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung 81 -

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

5.3 Verkehrsflächen

Die Grundstücke werden von der B 484 aus über den bestehenden Erschließungsweg Brambach / Halfensbüchel erschlossen. Die eigentliche Erschließung der Baugrundstükke erfolgt durch die Verbreiterung vorhandener Aufschliessungswege und Anlegung eines neuen Teilstückes in einer Breite von 4,5o m mit abschließendem Wendehammer Ø 16 m.

5.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlagen der Erdgeschoßfußböden wurden eingeschränkt, um allzu stark differenzierte Höhenlagen der künftigen Gebäude zu verhindern. Weiter soll durch die Festsetzung ausgeschlossen werden, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch zu hohes Herausheben der Erdgeschoßfußböden und Geländeanschüttungen eintreten.

5.5 Gestaltung der nicht bebaubaren Fläche

Nach Abschluß der Bebauung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei einheimische Strauch- und Baumarten zu bevorzugen sind.

5.6 Flächen für die Landwirtschaft

In dem nördlichen Planbereich soll die Siefenlandschaft als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden. Diese Festsetzung erfolgt ausschließlich zum Schutze der Landschaft. Die im südlichen Teilbereich unmittelbar an das Gut Brambach anschließende Fläche soll ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden, da es Wunsch und Wille des Grundstückseigentümers ist, diese Fläche auch in Zukunft landwirtschaftlich zu nutzen. Darüberhinaus erfolgt die Festsetzung zum Schutze des angrenzenden Waldes.

5.7 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

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

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen ist nicht erforderlich.

8. Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die Kläranlage Overath. Wasser- und Elektroversorgung ist durch Anschluß an das Ortsnetz sichergestellt.

9. Kosten und Finanzierung

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

ca. DM 2oo.ooo,-- .

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließung gemäß § 123 BBauG durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen. Der 1o %ige Anteil der Gemeinde wird bei Bedarf aus Haushaltungsmitteln gedeckt.

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

Overath, den 22. 1o. 1986

Gesehen!
Köln, den 26. Feb. 1987
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

..... Bürgermeister

..... Ratsmitglied

GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN Nr. 65
- Overath, Brambach -

BEGRÜNDUNG

zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW)

1. Dachgauben

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max 1/2 der zugehörigen Traufen zulässig. Die Abstände von den Ortgängen müssen jeweils mind. 1,25 m betragen. Dadurch soll erreicht werden, daß die Dachgauben als gliederndes Element in der Dachlandschaft weiterhin ablesbar bleiben. Es soll auf alle Fälle vermieden bleiben, daß durchlaufende Dachgauben entstehen können, die den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses erwecken.

2. Dacheindeckungsmaterialien

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen enthalten eine Auswahl von Dacheindeckungsmaterialien. Dabei wird besonderer Wert darauf gelegt, daß altfarbene, 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.

Gesehen!
Köln, den 26. Feb. 1987
Der Regierungspräsident
Im Auftrag