GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 66

- IMMEKEPPEL, MARIENSTRASSE -

BEGRÜNDUNG (ENTWURFSBEGRÜNDUNG) GEM. § 9 (8) BBauG

1. Vorgaben zur Planung

Die Gemeinde Overath verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der für das Bebauungsplangebiet in einer geringen Teilfläche entlang der Lindlarer Straße gemischte Bauflächen, im übrigen Gebiet Wohnbauflächen enthält. Des weiteren ist im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 66 wird gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit bildet der Flächennutzungsplan die Basis für den Bebauungsplan.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Immekeppel zwischen der Lindlarer Straße und dem ehem. Bahnkörper. Die östliche Begrenzung erfolgt durch die Bebauung an der Christian-Heesen-Straße und durch das Grundstück des DJK-Hauses an der Marienstraße.

Die Grenze des Plangebietes im Westen wird gebildet durch das gemeindeeigene Grundstück (Parzelle 91 - Dorfplatz).

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch diesen Bebauungsplan wird unter Zugrundelegung der rechtswirksamen vorbereitenden Bauleitplanung die Bebauung für ein Wohngebiet ermöglicht.
Neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum beinhaltet dieser Bebauungsplan des weiteren noch Festsetzungen wie die öffentlichen Grünflächen und der Kinderspielplatz, die zu einer Steigerung der Wohnqualität und Verbesserung des Wohnumfeldes mit beitragen.

4. Begründung der Planinhalte bzw. der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf wird für das Bebauungsplangebiet MI - Mischgebiet, WA - Allgemeines Wohngebiet und WR - Reines Wohngebiet festgesetzt.

Damit wird der Zielvorstellung Rechnung getragen, entlang der Lindlarer Straße durch die Mischgebietsausweisung den vorhandenen Geschäftsbesatz noch zu verstärken, ansonsten das übrige Gebiet bis auf den Eckbereich an der Marienstraße ausschließlich für reine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Die Ausweisung von WA-Allgemeinem Wohngebiet in dem Teilbereich an der Marienstraße ist darin begründet, daß hier neben dem Wohnen Einrichtungen zur Versorgung bzw. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke möglich sind.

Durch die Ausweisung von WR - Reinem Wohngebiet wird erreicht, daß sich hier entsprechend den Zielvorstellungen keine störenden Nutzungen ansiedeln können.
Um evtl. entstehenden Konflikten vorzubeugen, wurde gegenüber dem Vorentwurf die Bebauung mit Einzelhäusern südlich der vorhandenen Bebauung entlang der Lindlarer Straße weiter in südlicher Richtung verschoben.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für das MI-Mischgebiet gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2)

Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe
Nr. 7 BauNVO Tankstellen

nicht zugelassen.
Der Ausschluß dieser Nutzungen wird damit begründet, daß bislang in diesem Teilgebiet derartige Nutzungen nicht existent sind. Darüber hinaus sind für diese flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen denkbar ungünstige Standortvoraussetzungen gegeben. Unterstützt wird der Ausschluß noch durch die Maßgabe, den bereits vorhandenen Geschäftsbesatz entlang der Lindlarer Straße zu verstärken.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich im Eingangsbereich (Marienstraße) an der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung an der Lindlarer Straße.

Die eingeschossige Bebauung im Innenbereich orientiert sich im wesentlichen an der Wohnbebauung Christian-Heesen-Straße.

Den Maßstab der unmittelbar angrenzenden Bebauung auch für die vorgesehen Neubebauung zu wählen, ist darin begründet, das Orts- und Landschaftsbild insgesamt positiv zu beeinflussen.

Da das Bebauungsplangebiet zum Teil direkt an die freie Landschaft grenzt, ist eine niedrige Bauweise und die dadurch bessere Einbindung in das Landschaftsbild begründet.

4.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet werden grundsätzlich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird eine allzu starke Verdichtung des Wohngebietes vermieden und somit eine Steuerung über die bauliche Dichte vorgenommen.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes ist für ein Teilgebiet auf eine differenzierte Festsetzung der Hausformen verzichtet worden. Es wurde hier lediglich die offene Bauweise festgesetzt, um die Möglichkeit einer individuellen Bauweise offen zu halten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen abgegrenzt und insbesondere in den Kurvenbereichen der Planstraße so bemessen, daß eine mögliche Bebauung auf individuelle Bedürfnisse ausgerichtet werden kann.

4.3 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Marienstraße an die Lindlarer Straße.
Durch die Erschließung von zusätzlich ca. 35 Wohneinheiten wird nach Abwägung der Bedenken und Anregungen kein weiterer Ausbau der L 284 für erforderlich gehalten, da zum einen die relativ geringe Anzahl der zusätzlichen Bewohner keine erhebliche Mehrbelastung in diesem Bereich erwarten läßt, zum anderen der Hauptverkehrsfluß aus westlicher Richtung erfolgt und somit Verkehrsbehinderungen nicht zu befürchten sind.

Die innere Erschließung wurde unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Fahrverkehrs, des ruhenden Verkehrs und der Fußgänger geplant.
Die Dimensionierung der Innenerschließung wurde so bemessen, daß neben der Fahrgasse ausreichend Flächen für den Fußgänger und für den ruhenden Verkehr verbleiben.

4.4 Öffentliche Grünflächen

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist im Anschluß an den vorhandenen begrünten ehem. Bahndamm eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
Ein Teilbereich dieser Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" vorgesehen. Der Standort dieses Spielplatzes ist begründet in dem ausreichenden Abstand zur stark befahrenen L 284, in der Beschaffung durch den vorhandenen Bewuchs, in der Anbindung der Fuß- und Wanderwege und in der Sichtbeziehung zu der angrenzenden Wohnbebauung.
Die Fußwegeverbindungen innerhalb der Grünfläche sind nur als Vorschlag zu sehen und nicht bindend.

4.5 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der gemeinde zu belastende Fläche

An der östlichen Plangebietsgrenze ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Gemeinde notwendig, da in dieser Trasse der Schmutzwasserkanal gesichert werden muß.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Beginn der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne des § 39 b BBauG ff, und zwar Bau- und Pflanzgebot (§ 39 b), Nutzungsgebot (§ 39 c), Abbruchgebot (§ 39 d), Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 39 e) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes bei entsprechendem Verfahrensstand die erwarteten Ergebnisse nicht zeigen, so wird die Gemeinde Overath nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange von den Möglichkeiten der §§ 39 b - 39 e BBauG Gebrauch machen.

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. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Overath beabsichtigt, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen auf freiwilliger Basis durchzuführen.
Sollten bodenordnende Maßnahmen auf freiwilliger Basis nicht zu erreichen sein, so wird die Gemeinde Overath eine Umlegung nach §§ 45 ff BBauG durchführen.

8. Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Zentralkläranlage Overath. Die Entwässerung des Plangebietes zu dieser Kläranlage ist durch bestehende Leitungsführungen gesichert.
Soweit Erschließungsanlagen nicht bereits vorhanden sind, werden vorbereitende Maßnahmen kurzfristig eingeleitet, so daß eine 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 der Verwirklichung des Bebauungsplanes für Straßen, Fußwege, Beleuchtung, Kanal, Grünflächen und Kinderspielplatz entstehen, betragen ca. DM 740.000,--.

Soweit diese Kosten nicht als Erschließungskosten durch die Anlieger bzw. nach dem Kommunalabgabengesetz finanziert werden, wird die Gemeinde diese Mittel bei Bedarf haushaltsrechtlich zur Verfügung stellen.

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

Overath, den 25.6.1986

Bünchr ....

- Bürgermeister - -Ratsmitglied -

Siegel der Gemeinde Overath 8

4.2.1987

BEGRÜNDUNG

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

1. Außenwandmaterialien

Für Außenwände baulicher Anlagen werden verschiedene Erscheinungsformen von Materialien ausgeschlossen. Diee Festsetzung erfolgt mit der Begründung, Verunstaltungen zu vermeiden und einen positiven Einfluß auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen.

Die ausgeschlossenen Erscheinungsformen sind auch bereits heute nicht ortstypisch für die bereits bestehende Bebauung in Immekeppel. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist noch so vielfältig, um den individuellen Ansprüchen zu genügen.

2. Dacheindeckungsmaterialien

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen enthalten eine Auswahl von Dacheindeckungsmaterialien. Dabei wird besonders 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.

3. Dachformen und -neigungen

Im Bebauungsplangebiet wird ausschließlich das geneigte Dach festgeschrieben. Damit wird sowohl einer bereits eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen. Die ausnahmsweise zulässige Bauform "Walmdach" ist darin begründet, daß bei der vorgenommenen Beschränkung auf Eckgrundstücke und ges. Bauzeilen keine gestalterischen Nachteile gegenüber dem Satteldach erkennbar werden.
Des weiteren wird durch diese Ausnahme dem ständig wiederkehrenden Wunsch der Bauwilligen, das Walmdach zuzulassen, entsprochen.
Die Dachneigungen sind so bemessen, daß über die Nutzungen des Dachraumes individuell entschieden werden kann.

4. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Höhenlagen der Erdgeschoßfußbodenoberkanten wurden eingeschränkt, damit die Kellergeschosse nicht zu stark aus dem umgebenden Erdreich herausgehoben werden. Damit soll erzielt werden, daß das Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleibt. Außerdem wird dadurch verhindert, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch allzu starkes Herausheben der Geschosse erfolgen. Die unterchiedliche max. Höhenfestsetzungen bei ein- und zweigeschossiger Bebauung ist darin begründet, einen nicht zu großen Sprung von der eingeschossigen zur zweigechossigen Bebauung zu erhalten.

5. Drempel

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,30 m über Oberkante Decke zulässig. Diese Festsetzung erfolgte zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Proportionen der Gebäude. Zudem sollen hierdurch negative Gestaltungseinflüsse weitgehend ausgeschaltet werden.

6. 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.