BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

1.1 Bisheriges Verfahren

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

1.3 Flächennutzungsplan

1.4 Bestehende Situation

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

3.4 Verkehrsflächen

3.5 Stellplätze und Garagen

3.6 Umweltverträglichkeit

3.7 Begrünung

3.8 Wasserflächen

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

3.10 Ver- und Entsorgung

3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Gemeinde Overath hat in seiner Sitzung am 02.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69, 2. Änd. -Overath, Weberstraße / Wiesenauel- gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden in einer Bürgerversammlung am 11.01.1995 dargelegt und mit den Bürgern erörtert.
Darüber hinaus bestand für die Bürger die Möglichkeit, die Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Overath einzusehen.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Hauptort Overath, südwestlich des Ortszentrums, zwischen der Agger, der Weberstraße und der Straße Wiesenauel.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,1 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan Nr. 69, 2. Änd. im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.3 Flächennutzungsplan

Die rechtskräftige 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Overath stellt für den Bereich der 15. Änderung *Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz, gewerbliche Bauflächen,* sowie den Verlauf des *Überschwemmungsgebietes zur Agger* hin, dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da die Ziele der Planung nicht mit der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, hat der Rat der Gemeinde Overath in seiner Sitzung am 02.03.94 beschlossen, das Verfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs.1 und 4 BauGB einzuleiten.

1.4 Bestehende Situation

Der Änderungsbereich befindet sich westlich der Propsteistraße zwischen der Straße Wiesenauel und der Agger.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die Betriebsgebäude und Lagerflächen einer ehemaligen Drahtzieherei sowie ein kleines Sportplatzgelände, das überwiegend vom SSV Overath genutzt wird. Nachdem die Firma den Betrieb an dem Standort aufgegeben hat, stehen diese Flächen für eine neue bauliche Nutzung zur Verfügung.

Die Spielfläche des Sportplatzes ist als Tennenplatz ausgeführt. Der Platz wird eingerahmt von kleinen Restgrünflächen, die als artenarmes Grünland einzustufen sind.
Das Betriebsgelände der ehemaligen Drahtzieherei ist weitestgehend versiegelt. Lediglich der Böschungsbereich zur Agger hin und der Bachlauf zwischen Sportplatz und der Drahtzieherei sind bewachsen. Insbesondere im Verlauf des offenen Grabens hat sich ein erhaltenswerter Gehölzbestand entwickelt, der durch die Planung zwingend erhalten werden soll.

Im Bereich der ehemaligen Lagerfläche der Drahtzieherei befindet sich ein verrohrter Wassergraben. Dieser soll im Sinne einer ökologischen Optimierung im Rahmen der Planung renaturiert werden.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen unter Berücksichtigung der Umweltbelange an dem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung

- eines Lebensmittelmarktes ,
- von Geschoßwohnungen und freistehenden Familienwohnhäusern

geschaffen werden.

Die Ziele der Planung werden durch entsprechende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Aufgrund der konkreten Bauabsicht für den Lebensmittelmarkt und des nach wie vor hohen Bedarfs an Wohnraum wird mit einer kurzfristigen Realisierung der Baumaßnahmen gerechnet.

Mit dieser Planung entspricht die Gemeinde Overath den landesplanerischen Zielen der vorrangigen Innenentwicklung in Wohnsiedlungsbereichen, hier insbesondere der Nutzung brachliegender oder ungenutzter Grundstücke. Dabei sind Flächen im Bereich des schienengebundenen ÖPNV vorrangig in Anspruch zu nehmen. Ein weiteres Ziel ist die Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Grundstücke (Flächenrecycling).

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorgenannten Zielen der Planung innerhalb des Änderungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes und von Wohngebäuden zu schaffen, setzt der Bebauungsplan für den östlichen Teil **MI - Mischgebiet** und für den Mittel- und Westteil des Änderungsbereiches **WA - Allgemeines Wohngebiet** fest.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, daß in den **MI-Mischgebieten** die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,

Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird des weiteren festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluß der vorgenannten Nutzungen wird damit begründet, daß bislang in diesen Teilflächen derartige Nutzungen nicht vorhanden und darüber hinaus derartige flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in der Nachbarschaft zu dem geplanten Wohngebiet denkbar ungünstig gelegen sind.

Der Ausschluß von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist in dem Ziel der Planung begründet, an dem Standort überwiegend Familienwohnheime und Einrichtungen, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, zuzulassen (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO).

Durch die Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte könnten die städtebaulichen Ziele gefährdet werden, insbesondere durch das erhöhte Pkw-Aufkommen und den dadurch zu erwartenden Lärm in der umgebenden Wohnbebauung.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist begründet in der bereits vorhandenen Nutzung im Umfeld des Plangebietes. Mit der Festsetzung des Wohngebietes an dem bisher gewerblichen Standort soll zudem die bisherige Konfliktsituation entschärft werden.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, daß in den **Allgemeinen Wohngebieten** die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnnutzungen zuzulassen. Darüber hinaus würden derartige flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des relativ kleinen Wohngebietes einen Großteil der Flächen für eine Wohnnutzung entziehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe ist in der Vermeidung von Hochwasserschäden begründet und steht nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen den Höchstwerten des § 17 BauNVO und sind begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis maximal 40% bzw. 60% der Grundfläche zuzulassen.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für die WA - Allgemeinen Wohngebiete wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt.
Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen Einfluß auf die Baudichte genommen sowie zum anderen ein ausreichender Spielraum der Baukörpergestaltung (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) angeboten.
Mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise sollen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, so daß die Bebauungsabsichten nach den jeweiligen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind im Bereich der ehemaligen Lagerfläche (Altstandort 1) aufgrund der vorhandenen Kontamination des Bodens zu "versiegeln". Gemäß der Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen sind Zugänge und Zufahrten mit Asphalt (Bitu-Kies, o.ä.) und / oder Pfastermaterialien zu versiegeln. Auf allen übrigen Flächen ist zusätzliches unbelastetes Bodenmaterial in einer Schichtstärke von mind. 0,50 m aufzubringen.

3.4 Verkehrsflächen

Die Grundzüge der inneren Erschließung werden durch die 2. Änderung nicht berührt. Der Änderungsbereich ist wie bisher von der Straße Wiesenauel erschlossen. Die Er-

schließung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt unmittelbar von der Straße Wiesenauel. Die vorgesehene Bebauung im Mittelteil wird über eine zusätzlich festgesetzte Stichstraße unterhalb der vorhandenen Geschoßwohnungen (Weberstraße 1-7) erschlossen.

Die Erschließung der im Westen des Änderungsbereiches festgesetzten Bauflächen erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der künftigen Grundstückseigentümer. Aufgrund des eingeschränkten Personenkreises wird für diese Teilfläche keine Notwendigkeit der Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche gesehen.

3.5 Stellplätze und Garagen

Es ist Ziel der Planung, die Flächen für den ruhenden Verkehr in direktem Umfeld der jeweiligen Bebauung ebenerdig anzulegen.

3.6 Umweltverträglichkeit

3.6.1 Ökologie

- **Planungsgrundsätze in der Bauleitplanung**

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

Im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Der Anteil der derzeit versiegelten und bebauten Flächen ist innerhalb des Plangebietes mit über 60 % verhältnismäßig hoch. Läßt man bei der Bilanzierung die Wasserfläche der Agger außen vor, vergrößert sich der Anteil der versiegelten Fläche im Verhältnis zum Änderungsbereich um ca. 17% auf 77%, wobei der bisherige gewerbliche Standort bis auf den Böschungsbereich zur Agger hin, durch Gebäude, Schotter- und asphaltierte Flächen versiegelt ist. Das eigentliche Spielfeld der Sportanlage ist als Tennenbelag auf Basaltschlacken ausgeführt. Das Spielfeld wird von ökologisch minderwertigen Restgrünstreifen (artenarmes Grünland) eingerahmt.

- **Maßnahmen zur Minderung, zum Ersatz und / oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen an Natur und Landschaft**

Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Minderungs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß Satz 2 des § 8a Abs. 1 BNatschG nur innerhalb des Bebauungsplangebietes möglich.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet durch das Büro La Città Stadtplanung, Köln ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Dieser Fachbeitrag erfaßt die quantitativen und qualitativen Ausmaße der durch die Bebauung des Geländes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der Baumaßnahmen in die Struktur des vorhandenen Gesamtraumes.

Nach der vorliegenden Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung ist festzustellen, daß die Beeinträchtigungen aufgrund der Planung durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Die Ausgleichsflächen werden in den textlichen Festsetzungen den jeweiligen Baugebieten zugeordnet. Art, Umfang und Fälligkeit der Kostenerstattung für die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde Overath im weiteren durch Satzung geregelt.

3.6.2 Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch gewerbliche Anlagen in der Nachbarschaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69 gliedert die Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen.

Auf der nördlich an das auf dem ehemaligen Lagerplatz festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) angrenzenden gewerblichen Baufläche GE-III sind nach den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nur Produktionseinrichtungen und -anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für das westlich angrenzende Gewerbegebiet hat der Rat der Gemeinde Overath in der Sitzung am 13.12.1995 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 - Overath, Weberstraße/ Wiesenauel - beschlossen, mit der Zielsetzung einer Herabstufung der Art der baulichen Nutzung eines Teils der im Bebauungsplan Nr. 69 i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.01.1991 festgesetzten GE-II-Zone ("nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe") in GE-III ("nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe"). In gleicher Sitzung wurde eine Veränderungsperre gemäß den §§ 14 und 16 BauGB erlassen, um die Planungsziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 planungsrechtlich abzusichern.

Das Nebeneinander der GE- und WA-Gebiete ist daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich gestaltet.

3.6.3 Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit dem vorhandenen Sportplatz im Bereich des Schulzentrums

Mit der Überplanung des bisherigen Betriebsgrundstückes der Fa. Lüling ist im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 die Verträglichkeit der in ca. 60 m Entfernung geplanten Wohnbebauung mit dem bestehenden Sportplatz am Schulzentrum zu überprüfen.

Entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchVO vom 18.07.1991 gelten für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in WA-Gebieten folgende Immissionsrichtwerte:

tags (außerhalb der Ruhezeiten)	55 dB(A)
tags (innerhalb der Ruhezeiten)	50 dB(A)
nachts	40 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

<u>tags</u>	
an Werktagen	6.00 bis 22.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	7.00 bis 22.00 Uhr
<u>nachts</u>	
an Werktagen	0.00 bis 6.00 Uhr
	22.00 bis 24.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	0.00 bis 6.00 Uhr
	22.00 bis 24.00 Uhr
<u>Ruhezeit</u>	
an Werktagen	6.00 bis 8.00 Uhr
	20.00 bis 22.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	7.00 bis 9.00 Uhr
	13.00 bis 15.00 Uhr
	20.00 bis 22.00 Uhr

Die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9.00 bis 20.00 Uhr vier Stunden oder mehr beträgt.

Für seltene Ereignisse (höchstens an 18 Kalendertagen eines Jahres) können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zugelassen werden, die bei Geräuschimmissionen außerhalb von Gebäuden um nicht mehr als 10 dB(A), keinesfalls aber über die folgenden Höchstwerte hinausgehen:

tags (außerhalb der Ruhezeiten)	70 dB(A)
tags (innerhalb der Ruhezeiten)	65 dB(A)
nachts	55 dB(A)

Diese Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse dürfen durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen tags um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten werden.

Im Verein Rot-Weiß-Eulenthal spielen eine 1. und 2. Herrenmannschaft, eine Damenmannschaft, eine Mädchenmannschaft und eine sogenannte Bambino-Mannschaft, vergleichbar der F-Jugend, darüber hinaus drei Freizeit-(Theken-) Mannschaften. Der Spielbetrieb stellt sich so dar, daß die 1. und 2. Mannschaft jeden zweiten Sonntag ein Heimspiel austragen zwischen 13.15 und 17.15 Uhr und an den dazwischen liegenden Sonntagen die Damen- und Mädchenmannschaften spielen, Spielbetrieb zwischen 14.00 und 17.00 Uhr. Trainingszeiten sind von Montag bis Samstag von 18.00 bis 21.00 Uhr, wobei an zwei Werktagen die Freizeitmannschaften trainieren.

Bei der Nutzung durch das Schulzentrum kann davon ausgegangen werden, daß der Sportplatz nur tagsüber und außerhalb der Ruhezeit genutzt werden. Nach detaillierten Untersuchungen von J.Blöcker und H.Gasau: Ermittlung der Schallemissionen und -immissionen von Sport- und Freizeitanlagen, liegt der Beurteilungspegel werktags beim Trainingsbetrieb von 16.00 bis 21.00 Uhr in mindestens 60 m Entfernung bei maximal 55 dB(A), so daß auf jeden Fall hier die Richtwerte unterschritten sind.
Dies wird auch durch andere Untersuchungen entsprechend bestätigt. Auch die Meisterschaftsspiele an Sonntagen führen zu keiner anderen Beurteilung, weil nach der Sportlärmschutzverordnung nur diese Ruhezeiten zu berücksichtigen sind, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage vier und mehr Stunden insgesamt beträgt. Dies ist offensichtlich nicht der Fall, so daß auch hier nur Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) einzuhalten sind. Dies wird in einem vierstündigen Sportbetrieb auf keinen Fall überschritten werden. Hierbei wurde auch berücksichtigt, daß der Parkplatz an anderen Stellen liegt und voraussichtlich mit einem nennenswerten Zuschaueraufkommen nur bei der 1. Mannschaft zu rechnen ist, die in der Regel erst ab 15.00 Uhr spielt.

3.6.4 Fluglärm

Bezüglich des Fluglärmes sind keine gravierenden Einflüsse, die Lärmschutzmaßnahmen erfordern würden, zu verzeichnen.

Diese Aussage geht konform mit den im Landesentwicklungsplan IV (Gebiete mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) festgesetzten Lärmschutzzonen des Flugplatzes Köln/ Bonn, von denen das Bebauungsplangebiet weit entfernt liegt.

Da das Plangebiet jedoch im Bauschutzgebiet des Flughafens Köln - Bonn liegt, wird vorsorglich mit einem Hinweis auf mögliche Fluglärmbelästigungen aufmerksam gemacht.

3.6.5 Baugrunduntersuchung

Im Vorfeld der Planung wurden für den Änderungsbereich durch das Labor Batke in Bonn 2 Baugrundgutachten (Nr. 3745 v. 22.11.94 und Nr. 3752 v. 2.11.94) erstellt.

Als Ergebnis stellt der Gutachter fest, daß ein akutes Gefährdungspotential, welches sich negativ auf die Umweltmedien und die derzeitigen und geplanten Nutzungen auswirken könnte, nicht besteht.

Eine Beeinflussung der Bodenluft durch die nachgewiesenen Schadstoffe ist nicht möglich. Die Beeinflussung des Grundwassers wird als sehr unwahrscheinlich angesehen. Eine Nutzungsbeeinträchtigung bzw. ein Gefährdungspotential für den Menschen kann derzeit nur im Bereich der ehem. Kammerfilterpresse (Altstandort 2) nicht ausgeschlossen werden. Gemäß den Empfehlungen des Gutachters setzt der Bebauungsplan für diese Fläche entsprechende Maßnahmen fest.

Innerhalb der mit "Altstandort 3" gekennzeichneten Fläche befindet sich die Neutralisationsanlage. Nach dem Ausbau dieser Anlage ist die gekennzeichnete Fläche mit unbelastetem Material wieder aufzufüllen und wäre damit umweltverträglich. Da der gekennzeichnete Bereich innerhalb einer überbaubaren Fläche liegt, wird der Altstandort darüber hinaus durch die geplante Bebauung "versiegelt".

Da im Bereich der bestehenden Bebauung der Fa. Lüling der Zustand des Bodens z.Zt. nicht abschließend geprüft werden kann, fordert der Gutachter, daß nach dem Ausbau bzw. Abbruch der derzeitigen Baulichkeiten das freigelegte Planum vor einer weiteren Nutzung, gutachterlich abzunehmen ist. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine entsprechende Festsetzung unter der Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen.

Eine Bebauung der Flächen des Änderungsbereiches ist nach Auffassung des Gutachters grundsätzlich möglich.

Innerhalb der mit "Altstandort 1" gekennzeichneten Flächen werden jedoch folgende Sicherheitsmaßnahmen erforderlich:

Um eine Gefährdung durch den direkten Zugriff, durch indirekte orale Aufnahme über die Nahrungskette oder eine inhaltive Aufnahme auszuschließen muß der Boden durch eine neu aufzubringende Oberflächenbefestigung "versiegelt" werden. Dies kann nach Aussage des Gutachters durch Aufbringen einer mindestens 0,50 m mächtigen Schicht von unkontaminiertem Bodenmaterial, durch eine Verbundsteinpflasterung oder durch eine Bitudecke erfolgen.

3.7 Begrünung

Der Bebauungsplan setzt zwischen der Wasserfläche der Agger und den nördlich angrenzenden nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete und dem Mischgebiet private Grünflächen in Verbindung mit Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" fest. Diese Festsetzung dient zum einen dem Gewässerschutz und trägt zum anderen aufgrund der vorgeschriebenen Entsiegelung dieser Flächen zur Verbesserung der Umweltbelange bei.

Auf dem Flurstück 1395 setzt der Bebauungsplan eine großflächige öffentliche Grünfläche fest, die zur Vernetzung der Grünstrukturen in der Nord-Süd-Achse führen soll. Innerhalb dieser Grünfläche befindet sich ein zum Teil verrohrter Bachlauf, der im Rahmen der Realisierung der Baumaßnahme, in Abstimmung mit dem Umweltamt renaturiert werden soll.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche der Allgemeinen Wohngebiete eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Bepflanzungsvorschrift soll ebenso einen Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Bilanz leisten und zugleich auch als Schutzgrün zwischen den unterschiedlichen Baugebietsstrukturen dienen.

Des weiteren setzt der Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des MI - Mischgebietes, im Anschluß an die festgesetzten Stellplätze, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Diese Festsetzung soll insbesondere zur städtebaulichen Integration der geplanten Maßnahme, einschließlich der großflächigen Stellplatzanlage beitragen. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung, ist nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan innerhalb der Stellplatzanlagen nach jeweils 5 Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

3.8 Wasserflächen

Die Wasserflächen der Agger wurden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das gilt auch für die nachrichtliche Übernahme der Überschwemmungsgrenze (Ü). Mit dem festgesetzten Schutzstreifen zwischen der Wasserkante und dieser Überschwemmungsgrenze soll die Agger vor jeglicher Versiegelung und Bebauung sowie vor sonstigen negativen Veränderungen geschützt werden.

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

Wie bereits unter der Ziffer 3.4 "Verkehrsflächen" ausgeführt, wird die Erschließung der im Westen des Änderungsbereiches festgesetzten Bauflächen (Flurstück 1395) über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der künftigen Grundstückseigentümer gesichert. Aufgrund des eingeschränkten Personenkreises wird für diese Teilfläche keine Notwendigkeit der Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche gesehen.
Das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger dient zum Schutz und der Bewirtschaftung der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen.

3.10 Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muß lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

Die anfallenden Schmutzwässer, das Regenwasser aus dem Bereich der Allgemeinen Wohngebiete, von den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Stellplätzen werden in den vorhandenen Mischwasserkanal zur Kläranlage Overath abgeführt.

Das unbelastete Dachflächenwasser aus dem Bereich des festgesetzten MI - Mischgebietes soll vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung unmittelbar in die Agger eingeleitet werden.

3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Ziele der Planung, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauONW erforderlich.

- Fassaden

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen werden Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien ausgeschlossen, da sie auf die Gestaltung der Gebäude in besonderem Maße negativen Einfluß ausüben und als nicht ortstypisch anzusehen sind.

- Dachneigung

Mit der Festsetzung, daß als Dachform ausschließlich das geneigte Dach zulässig ist, wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung sowohl einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

Die zulässigen Dachneigungen sind so bemessen, daß über die Nutzungen des Dachraumes individuell entschieden werden kann.

Für Garagen gilt diese Festsetzung nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, für Garagen Dachneigungen festzusetzen. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihre Garage wählen.

- Dachgauben und Dacheinschnitte

Mit den einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten soll erreicht werden, daß auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschoßzahl am Gebäude ablesbar und die Dachlandschaften zum größten Teil erhalten bleiben.
Die Festsetzung von Mindestabständen von den Giebelwänden erfolgt ebenfalls mit dem Ziel, diese zusammenhängenden Dachflächen weitestgehend zu erhalten.

Overath, den 13.12.1995

Siegel der Gemeinde Overath 10

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Anlagen:
- Bodengutachten, v. 22.9.94 und 2 11.94
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, v. Februar 95
- Schalltechnisches Gutachten vom 19.04.1995

Bezirksregierung Köln 1

gehört zur Verfügung
vom 15. März 1996
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag