GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 71, 1. ÄND. -OVERATH, ALTE MUCHER STRASSE-

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

1. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 besteht der seit dem 26.3.1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 71 -Overath, Alte Mucher Straße-.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Planfassung.

2. ZIEL UND ZWECK DER 1. ÄNDERUNG

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 71 setzt zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Gebäudehöhen über NN fest.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 wurde seinerzeit keine Notwendigkeit gesehen, neben der maximal festgesetzten Gebäudehöhen zusätzliche Festsetzungen hinsichtlich von Traufhöhen oder Dachneigungen vorzunehmen.
Den künftigen Bauherren und Architekten sollte bei der Planung ein möglichst großer Gestaltungsspielraum verbleiben.

Aufgrund der inzwischen in anderen Bereichen gesammelten Erfahrungen, mit städtebaulichen Fehlinterpretationen und unmaßstäblichen Höhenentwicklungen, werden zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung weitergehende Festsetzungen für erforderlich gehalten.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 sind anstatt der bisher festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (max. H), maximale Firsthöhen (max. FH) und geneigte Dachformen mit Neigungen $\geq 25°$ festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 71, 1. Änderung dient zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Das Verfahren wird daher gemäß § 2 BauGB - Maßnahmengesetz vom 28.04.1993 durchgeführt.

Alle übrigen in der rechtsverbindlichen Planfassung getroffenen Festsetzungen bleiben von der 1. Änderung unberührt.

3. VERZICHT AUF DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.
Von der Unterrichtung und Erörterung kann gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 abgesehen werden, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Nach den vorstehenden Grundsätzen wirkt sich ein Bebauungsplan i.S. des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 nur unwesentlich aus, wenn er nicht zur Änderung der städtebaulichen Grundstruktur führt und in seiner Funktion auf das Plangebiet beschränkt ist.

Da die Grundzüge der Planung, einschließlich der Erschließung und der Art der Nutzung unverändert bestehen bleiben und lediglich eine zusätzliche Festsetzung hinsichtlich der Forderung nach geneigten Dächern aufgenommen werden soll, sind mit der Aufstellung der 1. Änderung keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.
Die Forderungen des § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind damit erfüllt. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger wird daher verzichtet. Den Bürgern wird im Rahmen der Offenlegung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Des weiteren sollen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig beteiligt werden.
Die Beteiligung der TÖB nach Absatz 1 kann gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlegung) durchgeführt werden.

Da durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes die meisten Träger öffentlicher Belange nicht berührt werden und bei den von der Planung betroffenen Trägern ebenso keine Bedenken zu erwarten sind, ist die Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlegung) vorgesehen.

Die Offenlegung hat in der Zeit vom 02.01.1995 bis zum 02.02.1995 stattgefunden. Von den Bürgern wurden keine Bedenken zur 1. Änderung vorgebracht.
Im Rahmen der Offenlegung wurden die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange über die Änderungsabsichten informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den Behörden wurden zu der Änderung selbst ebenso keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Lediglich das Staatliche Umweltamt Köln stellt für den Bereich des Überschwemmungsgebietes der Agger bestimmte Anforderungen an die

Planung. Da diese Anforderungen den Zielen der Planung entsprechen und keine entgegengesetzte Festsetzungen vorgesehen sind, bestehen seitens der Bürger und Träger hinsichtlich der 1. Änderung keine Bedenken.

Overath, den 27.09.1995

Wagner

stv. (Bürgermeister)

Siegel der Gemeinde Overath 10

Trelle

(Ratsmitglied)