GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 71
ALTE MUCHER STRASSE
2. OFFENLEGUNG

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

1.1 Bisheriges Verfahren

1.2 Geltungsbereich

1.3 Flächennutzungsplan

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 Grünflächen

3.6 Stellplätze und Garagen

3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

3.9 Ver- und Entsorgung

3.10 Höhe des Kellerfußbodens

3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Gemeinde Overath hat in seiner Sitzung am 18.10.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.71 'Alte Mucher Straße' gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung sowie durch den Aushang von Planunterlagen und schriftlichen Erläuterungen im Rathaus Overath entsprochen.

Desweiteren wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung auf die Dauer eines Monats gem.§ 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB durchgeführt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach Offenlegung aufgrund von eingegangenen Bedenken und Anregungen ist eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Hauptortes Overath zwischen der Landstraße 312, der Alte Mucher Straße und der Agger.
Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan Nr. 71 im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Overath enthält für den Bereich der geplanten Wohnbebauung gemischte Bauflächen und für die Wiese entlang der Agger Flächen für die Landwirtschaft.
Die Planungsabsichten der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Familienwohnheimen zu schaffen, erfordern eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeinde Overath wird die 7.Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gem. § 8 Abs.3 BauGB durchführen.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Es ist Ziel der Planung, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 für den größten Teil der unbebauten Flächen die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Familienwohnheimen in ein- und zweigeschossiger Bauweise zu schaffen.
Desweiteren ist es Ziel der Planung, für eine Teilfläche westlich des

Einmündungsbereiches der Alte Mucher Straße in die L 312 die planungsrechtlichen Vorausetzungen für ein zu errichtendes Bürogebäude zu treffen.

Auf die Eigentumsgrenzen der bereits vorhandenen Bebauung wurde in starkem Maße Rücksicht genommen, so daß eine kurzfristige Realisierung der Planung erwartet wird.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den bisherigen Voruntersuchungen und gemäß den Zielen der Gemeinde Overath wird für die noch unbebauten Flächen im Innenbereich des Plangebietes **WA – Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Diese Festsetzung ist begründet in der bereits vorhandenen Nutzung im Umfeld des Plangebietes sowie in dem Ziel der Planung, die Art der baulichen Nutzung für die unbebauten Bereiche fortzuführen.

Aufgrund der konkreten Bauabsicht im Südosten des Plangebietes ein Bürogebäude zu errichten, wurde für diese Teilfläche das **WA ^{2} – Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO festgesetzt, daß innerhalb der **WA ^{1} – Allgemeinen Wohngebiete** alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig sind.

Innerhalb des **WA ^{2} –Allgemeinen Wohngebietes** wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

Die Einschränkungen werden damit begründet, die vorhandene und geplante Bebauung in ihrem Wohncharakter zu schützen und nicht durch störende Nutzungen zu beeinträchtigen.

Das geplante Bürogebäude ist als Bestandteil eines nicht störenden Gewerbebetriebes zu sehen und von daher ausnahmsweise innerhalb allgemeiner Wohngebiete zulässig.
In den textlichen Festsetzungen wird daher die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO für allgemein zulässig erklärt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und dem Ziel der Planung, an dem Standort die Voraussetzung

für vorwiegendes Wohnen zu schaffen.

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

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

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie südlich der Alte Mucher Straße. Für den Standort des geplanten Bürogebäudes wurde eine maximale Höhe zugelassen, die das Maß des höchsten Firstes im Umfeld des Bebauungsplangebietes nicht überschreitet.
Innerhalb des WA ^{2} - Gebietes sind Ausnahmen von der Höhenbeschränkung zulässig. Die Ausnahmen gelten für Dachaufbauten, wie Lüftungen, Schornsteine etc. Aufgrund ständig neuer Technologien wird diese Ausnahme als vertretbar angesehen.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt.
Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen Einfluß auf die Baudichte sowie zum anderen ein ausreichendes Angebot von Bauweisen (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) für die zukünftigen Bewohner zur Verfügung gestellt.

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

3.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Innenbereichs erfolgt über die **L 312 - Mucher Straße / Alte Mucher Straße.**
Die geplante Erschließungsstraße ist ca. 70 m westlich des Einmündungsbereiches der Alte Mucher Straße in die L 312 vorgesehen. Die Planstraße verläuft von der Alte Mucher Straße bis in den Schutzabstand der L 312 und dann weiter in westlicher Richtung parallel zur L 312, wo die Planstraße nach etwa 40 m in einem Wendeplatz endet.
Die erforderlichen Schutzzonen entlang der L 312, die gem. § 25 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen in der Regel 20 m betragen sollen, konnten auf der Grundlage des Planungskonzeptes in Abstimmung mit dem Rheinischen Straßenbauamt auf 15 m reduziert werden.

Die von jeglicher Bebauung freizuhaltende Abstandsfläche entlang der L 312 wird zum einen für die Anlage eines mit standortgerechten Hölzern bepflanzten Grünstreifens und im Mittelteil des Plangebietes weitest-

gehend für die Planstraße, die die Bebauung im Innenbereich erschließen soll, genutzt.

Die Lage der Planstraße südlich der L 312 hat neben der sinnvollen Nutzung der Abstandsfläche den weiteren Vorteil, daß die Grundstücke im Innenbereich von Norden erschlossen werden können und sich daraus sehr gute Grundstückslagen bezüglich der Himmelsrichtung ergeben.

Zwischen der Fläche für die Landwirtschaft östlich der Agger und dem **Wohnhaus Alte Mucher Straße Nr.1** besteht bereits eine Zufahrt, die von der Alte Mucher Straße ca. 70 m in nördlicher Richtung verläuft.
Es war Ziel der Planung, die vorhandene Fahrbahnbreite von ca. 3,5 m beizubehalten und um ca. 30 m nach Norden zu verlängern, um die Grundstücke in diesem Bereich ebenfalls einer Bebauung zuzuführen.

Aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und den Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange sind für diesen Teilbereich verschiedene Alternativen untersucht worden, die zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit und zur besseren Andienung für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge beitragen sollen.

Das Ergebnis dieser Untersuchungen ist in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.

Der Bebauungsplan setzt eine Verkehrsfläche von der Alte Mucher Straße auf dem vorhandenen Wegeflurstück (Nr. 1287) fest.
Nach ca. 90 m ist ein Verschwenk in östlicher Richtung bis auf den projektierten Wendeplatz vorgesehen.
Durch diesen Anschluß an den Wendeplatz können die künftigen Anwohner sowie Rettungs- und Müllfahrzeuge über ein "Ringerschließung" das Gebiet durchfahren ohne zurücksetzen zu müssen.

Aufgrund des neuen Erschließungskonzeptes im Westteil wird aus der Sicht der Planung kein Erfordernis mehr gesehen, die Breite der Erschließungsflächen für Begegnungsverkehre aufzuweiten.
Unabhängig davon sollte aus Gründen des Bestandsschutzes und aus landschaftspflegerischer Sicht auf eine Verbreiterung dieser Erschließungsstraße verzichtet werden, da zum einen die westliche Grenze der vorhandenen Erschließungsstraße identisch ist mit dem Verlauf der Landschaftsschutzgrenze und zum anderen die naheliegende bestehende Bebauung (Haus Nr. 1 und rückwärtige Bebauung) keine Erweiterung in südöstlicher Richtung zuläßt.

Für das Teilstück von der Alte Mucher Straße bis zum Wendeplatz ist eine Einbahnregelung von der Alte Mucher Straße in nördlicher Richtung vorgesehen.
Über den Bebauungsplan sind zwar keine ordnungsrechtlichen Belange zu regeln. Mit der Absichtserklärung in der Begründung, daß hier eine Ringerschließung mit einer Einbahnregelung vorgenommen worden soll, verpflichtet sich der Rat der Gemeinde, die Einbahnstraße außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen.

3.5 Grünflächen

Entlang der Agger ist ein 35 m - 40 m breiter Grünstreifen vorhanden. Der Ostteil dieser Fläche, das Flurstück Nr. 1297, wird derzeit als Weideland genutzt.

Die übrige Fläche bis zur Agger ist der Öffentlichkeit zugänglich und nach dm vorhandenen Charakter als öffentliche Grünanlage einzustufen.

Da innerhalb dieser Flächen keine Veränderungen vorgesehen sind, setzt der Bebauungsplan zum einen öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und zum anderen für das Weideland Fläche für die Landwirtschaft fest.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist bereits ein Fußweg vorhanden; diese Fußwegtrasse ist nachrichtlich in der Plangrundlage dargestellt. Auf eine Festetzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird verzichtet.

Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Bebauungsplangebietes wird verzichtet, da ein ausreichend großes Angebot in etwa 200 m Entfernung vorhanden ist.
Der vorhandene Kinderspielplatz ist planungsrechtlich durch den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 64 "Brückenaue"gesichert. Der Kinderspielplatz ist zentral gelegen und insgesamt sicherer und ruhiger, als der Standort innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 71.

3.6 Stellplätze und Garagen

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, werden Garagen und Stellplätze nur an bestimmten Stellen zugelassen. Hierdurch wird sichergestellt, daß die dem Wohngebietscharakter entsprechende Wohnruhe nicht übermäßig beeinträchtigt wird.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen auf der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des WA ^{2} - Gebietes ist in der konkreten Planungsabsicht begründet, hier ein Bürogebäude zu errichten, wo eine erhebliche Anzahl an privaten Stellplätzen errichtet werden soll, die genauen Standorte z.Zt. jedoch noch nicht bekannt sind.
Diese ausnahmsweise Zulässigkeit wird für dieses Teilgebiet im Eingangsbereich des Plangebeietes als vertretbar angesehen.

3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem.§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Das Ingenieurbüro Graner, Bergisch Gladbach, hat mit Datum vom 20.02.1991 ein schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplanbereich vorgelegt.
Ziel der Untersuchung war es, die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrskärmimmissionen zu untersuchen und entsprechende Empfehlungen auszusprechen, unter welchen Anforderungen die vorgesehenen Nutzungen an dem Standort möglich sind.
Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, daß das Plangebiet durch Verkehrslärmimmissionen von der Mucher Straße über den zulässigen

Planungsrichtpegeln für Wohngebiete belastet wird.
Zur Reduzierung der Belastung schlägt der Gutachter aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vor.
Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters setzt der Bebauungsplan zum Schutz der geplanten Wohnbebauung entlang der Mucher Straße einen Schallschirm in einer Höhe von 1,50 m über Oberkante angrenzender Fahrbahn fest.

Entgegen den Empfehlungen des Gutachters, lediglich im mittleren Teil eine Wand festzusetzen und auf den südlich und nördlich angrenzenden Bereichen eine Aufschüttung, gegebenenfalls in Kombination mit Pflanzkübeln vorzusehen, setzt der Bebauungsplan aufgrund der engen Situation auf der gesamten Länge eine Schallschutzwand fest.

Es ist vorgesehen, die vorhandene Böschung zwischen der geplanten Wand und der Fahrbahn der L 312 in Abstimmung mit dem Rheinischen Straßenbauamt Gummersbach mit Erdreich aufzufüllen und zu bepflanzen.
Auf den privaten, angrenzenden Grundstücksflächen setzt der Bebauungsplan 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern' fest. Es wird empfohlen, das Erdreich zur Schallschutzwand hin ebenfalls anzuschütten.

Die Schallschutzwand muß aus Materialien erstellt werden, die gemäß ZTV LSW 88 (Zusätzlich-technische Vorschriften für Lärmschutzwände an Straßen) die erforderliche Schalldämmung und Schallabsorbtion erreichen, was durch Prüfzeugnis zu belegen ist.

Die Schallschutzwand ist Teil der Erschließungsanlage gem. § 127 Abs.2 Ziffer 5 BauGB.

Für die Bauflächen unmittelbar südlich der Mucher Straße werden zusätzlich passive Maßnahmen erforderlich.
Aufgrund der ermittelten Lärmpegelbereiche sind die Fenster von Schlafräumen innerhalb der markierten Fassaden mit Schalldämmlüftern auszustatten.

Auf die Festsetzung von passiven Maßnahmen könnte nur durch weitreichende aktive Schutzmaßnahmen, wie ein deutlich höherer und nach Norden und Süden verlängerter Schallschirm verzichtet werden.
Da die zusätzlichen passiven Maßnahmen sich lediglich auf die lärmzugewandten Fassadenteile weniger Bauflächen beziehen und bei entsprechender Grundrißgestaltung auf diese zusätzlichen Schalldämmlüfter verzichtet werden kann, werden nach Gegenüberstellung der Verhältnismäßigkeit der Mittel und aus städtebaulichen Gründen, entsprechend den Empfehlungen des Gutachters, neben den aktiven, zusätzlich passive Maßnahmen festgestezt.

3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen zum einen der visuellen Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber der L 312 sowie in gewissem Maße als Ausgleich für den überplanten Fichtenbestand.

Für die Bepflanzung werden nur heimische standortgerechte Arten zugelassen.

Es wird empfohlen, folgende Bäume und Sträucher zu verwenden:

- Fagus silvatica (Buche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus exelsior (Esche)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Cornus sanguinea (Blut-Hartriegel)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Ribes ribrum (Rote Johannisbeere)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Corylus avellana (Hasel)
- Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

3.9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die Alte Mucher Straße. Die Schmutzwässer werden über den vorhandenen Kanal zur Kläranlage des Aggerverbandes in Overath, Weberstraße abgeführt.

Das gesamte Oberflächenwasser soll über Sickerschächte wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Das Kanalsystem kann dadurch erheblich entlastet, den Sickerschächten könnten Brauchwasserzisternen vorgeschaltet werden, die zur Bewässerung von Teich- und Grünanlagen mitbeitragen.
Die Sickerschächte sind entsprechend dem Gutachten "Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser" vom 12.11.1990 des Diplom-Geologen H.P.Fülling und den darin enthaltenen Prinzipskizzen auszuführen. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

3.10 Höhe des Kellerfußbodens

Die festgesetzte Mindesthöhe für den Kellerfußboden wurde aufgrund der "Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser" des Diplom-Geologen H.P.Fülling getroffen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Höchstwasserhochstandes der Agger. Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß nach besonders starken Regenfällen und gleichzeitig hohem Grundwasserstand Wasser über Drainagen oder andere durchlässige Zonen bis an die Häuser gelangt, empfiehlt der Gutachter, die Kellersohle in einem Abstand von mindestens 2 m über dem Höchstgrundwasserspiegel anzulegen.
Mit der festgesetzten Höhe von 92,50 üNN wird dieser Forderung entsprochen.

Um den künftigen Nutzern die Möglichkeit für tieferliegende Kellerräume anzubieten, wurden diese ausnahmsweise zugelassen, wenn entsprechende wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 BauONW

Die geplante Neubebauung soll die vorhandenen Baustrukturen aufnehmen und in positivem Sinn fortsetzen. Es ist daher erforderlich, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauONW zu treffen.

Die vorhandene Bebauung weist keine gravierenden Gestaltungsmängel auf, so daß eine Weiterentwicklung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen ist.

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.

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, zusammenhängende Dachflächen zu erhalten.

Gemäß Ziffer 3.9. - Ver- und Entsorgung - dieser Begründung ist das Gutachten "Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser" des Diplom-Geologen H.-Peter Fülling vom 12.11.1990 Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

Overath, den 18.10.1989 und 25.09.1991

Bürgermeister ..... Ratsmitglied .....

gehört zur Verfügung
vom 14. Feb. 1992
Der Regierungspräsident
Im Auftrag