GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 74
OVERATH - VILKERATH
"KÖLNER STRASSE / AGGERHOF"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 MI - Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs.5 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß 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 festgesetzt, daß die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Begrünung der Baugrundstücke

20 % der Grundstücksfläche sind entsprechend der Artenliste gemäß Ziffer 4.2.4 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bepflanzen.

3.2 Begrünung der Stellplätze

Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum 2. Ordnung gemäß der Artenliste mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm (gemessen 1,0 m über natürlicher Geländeoberfläche) zu pflanzen.

Baumscheiben müssen eine offene Fläche von mind. 4,0m² aufweisen.

4. Artenliste

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feldrose
Viburnum opulus	Schneeball

5. Sichtdreiecke (Sichtflächen)

Innerhalb der Sichtflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Stellplätze und Garagen **nicht zulässig**.

Anpflanzungen und Einfriedungen sind innerhalb dieser Sichtflächen bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude innerhalb der **WA - Allgemeinen Wohngebiete** darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO **maximal 9,00 m** über der festgesetzten Bezugshöhe liegen.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude innerhalb der **WA - Allgemeinen Wohngebiete** darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO **maximal 16,00 m** über der festgesetzten Bezugshöhe liegen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Fenster und Fenstertüren von Schlafräumen sind innerhalb des Plangebietes mit Schalldämmlüftern auszurüsten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

2. Dachformen

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach zulässig.

Innerhalb der festgesetzten **MI - Mischgebiete** sind Dachneigungen von bis zu **maximal 45°** zulässig.

Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig.
Sie müssen von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

C. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.277/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Das Bergamt Siegen weist darauf hin, daß möglicherweise oberflächennaher Bergbau in diesem Gebiet stattgefunden hat, von dem Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ausgehen könnten.

3. Die Bundesbahndirektion Köln bittet darum, alle Bauanträge im Bereich der unmittelbaren Grenz- und Nachbarbebauung bis 30,0 m Grenzabstand der Regionalabteilung Köln, Hermann-Pünder-Straße 5, 5000 Köln 21, vorzulegen.

D. EMPFEHLUNGEN

1. Es wird empfohlen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen der Wohnhäuser auf den Baugrundstücken versickern zu lassen.
Die Sickerfähigkeit ist durch ein geologisches Gutachten nachzuweisen.

2. Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Stellplatzanlagen (Carport) empfohlen.

GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 74
OVERATH - VILKERATH
"KÖLNER STRASSE / AGGERHOF"

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 Ökologie und Begrünung

3.7 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz"

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.9 Ver- und Entsorgung

3.10 Altlasten

3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Gemeinde Overath hat in seiner Sitzung am 12.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 in Overath-Vilkerath "Kölner Straße/Aggerhof" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden in einer Bürgerversammlung am 28.04.1992 dargelegt und mit den Bürgern erörtert.
Darüber hinaus bestand für die Bürger die Möglichkeit, die Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Overath einzusehen.

Des weiteren wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Gemeindegebietes innerhalb der Ortslage Vilkerath, zwischen der B 55 und der Bundesbahnstrecke Köln - Gummersbach.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan Nr. 74 im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha.

1.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 7.02.1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Overath stellt für die im Südosten unbebauten Flächen weitestgehend Fläche für die Landwirtschaft und für eine kleinere Teilfläche im Nordosten des Plangebietes Grünfläche mit der Zweckbestimmung `Spielplatz' dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da die bisherigen Darstellungen nicht den Zielen der Planung entsprechen, wird ein Änderungsverfahren erforderlich.
Der Rat der Gemeinde hat daher in seiner Sitzung am 1.04.1992 beschlossen, das Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB einzuleiten.

Die Anpassungsbestätigung des Regierungspräsidenten Köln, Bezirksplanungsbehörde, wurde mit Verfügung vom 13.04.1992 erteilt.

1.4 Bestehende Situation

Das Bebauungsplangebiet ist heute lediglich entlang der Kölner Straße (B 55) in unterschiedlichen Tiefen (30-60 m) baulich genutzt.
Der überwiegende Teil der überbauten Grundstücksflächen befindet sich im Besitz der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Overath.
Auf den Grundstücken der Genossenschaft sind ausschließlich Mietwohnungen in zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern vorhanden.

Nördlich angrenzend befinden sich noch zwei eingeschossige Wohnhäuser mit dazugehörenden Nebengebäuden auf den hinteren Grundstücksflächen. Das eingeschossige Gebäude auf dem Flurstück Nr. 1060 wird zur Holzbearbeitung von einem Schreinereibetrieb in Anspruch genommen.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt und liegen z.Zt. brach.
Das Gelände ist weitestgehend als eben zu bezeichnen, wobei ein leichter Anstieg nördlich des Plangebietes zu verzeichnen ist.

Bedeutsam für die weitere Planung sind die tangierenden Verkehrstrassen (B 55 und Bahntrasse Köln-Gummersbach).
Die Bahntrasse Köln-Gummersbach befindet sich zudem auf einer Dammlage, die sich ca. 4 m über der künftigen Geländehöhe befindet.

Innerhalb des Plangebietes sind bis auf wenige Einzelbäume entlang der Kölner Straße und kleiner Rasenrestflächen keine weiteren Grünansätze vorhanden.
Die ökologische und ästhetische Qualität soll daher über einen Grünbegleitplan erheblich verbessert werden (s. dazu Ziel und Zweck der Planung).

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 soll dem dringenden Bedarf an Wohnraum entsprochen werden.
Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden des weiteren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Geschoßwohnungen im Mietwohnungsbau, unter Berücksichtigung der ökologischen Belange, geschaffen.

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen südöstlich der Kölner Straße ist für den bebauten Teil des Plangebietes die Festsetzung von **MI - Mischgebiet** und für den übrigen derzeit noch unbebauten Teil bis zum Bahndamm hin entsprechend den Zielen der Planung **WA - Allgemeines Wohngebiet** vorgesehen.

Aufgrund der konkreten Bebauungsabsichten wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine kurzfristige Realisierung der Wohngebäude erwartet.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Voruntersuchungen und den Zielen der Planung wird für das Plangebiet **MI - Mischgebiet** und **WA - Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist begründet in der bereits vorhandenen Nutzung im Umfeld des Plangebietes sowie im Ziel der Planung, neben dem Wohnen auch Nahversorgungseinrichtungen zugunsten des Wohngebiets zu ermöglichen.

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 Wohnen zuzulassen. Darüber hinaus sind für derartige flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen in einem neu geplanten Wohngebiet keine geeigneten Standortvoraussetzungen gegeben.

Für die bereits bebauten Grundstücke südöstlich der B 55 setzt der Bebauungsplan in einer Tiefe von ca. 30 - 50 m entsprechend der tatsächlichen Nutzung und gemäß den Zielen der Planung Mi-Mischgebiet 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.

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.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung innerhalb und im Umfeld des Plangebietes.

Für die **WA-Allgemeinen Wohngebiete** wird das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ von 0,4 und maximalen Trauf -und Firsthöhen bestimmt.

Innerhalb der **MI-Mischgebietsflächen** wurde aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung als bestimmendes Maß der baulichen Nutzung, neben der GRZ, die Geschoßzahl aufgenommen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ist in dem Ziel begründet, bauliche Anlagen bis maximal 40 % der Grundstücksfläche zuzulassen.
In den Allgemeinen Wohngebieten entspricht diese Festsetzung den Höchstwerten des § 17 BauNVO.
Im Rahmen der Novellierung der BauNVO 1990 wurde die Höchstgrenze der GRZ für Mischgebiete auf 0,6 angehoben.
Da die vorhandene Bebauung innerhalb dieser Mischgebiete jedoch ausschließlich vor der Novellierung der BauNVO entstanden ist und um Konfliktsituationen zu vermeiden, wird als Höchstmaß für die GRZ innerhalb der Mischgebiete der Höchstwert der BauNVO 77/86 von 0,4 übernommen.

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 genommen sowie zum anderen ein ausreichender Spielraum der Baukörpergestaltung (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) angeboten.

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.

3.4 Verkehrsflächen

- Überörtliche Anbindung

Die überörtliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist aufgrund der im Norden angrenzenden Bundesstraße 55 und der nahen Lage der Autobahnanschlußstelle Overath (A 4 Köln-Olpe) für den Individualverkehr als gut einzustufen.

Die seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße 55 bestehende konkrete Absicht zur Umgestaltung der B 55 wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

- Innere Erschließung

Der Erschließungsanteil wurde zugunsten der Freiraumqualität auf das Notwendigste beschränkt.

Die Erschließung des Innenraumes erfolgt weiterhin ausschließlich von der Kölner Straße in dem Bereich der jetzigen Zufahrt.

Es ist vorgesehen, die geplante Erschließungsstraße bis auf ca. 2,5 bzw. 5,0 m an die südliche Plangebietsgrenze zu führen und dort jeweils nach Südwesten und nach Nordosten zu verschwenken.
Auf den verbleibenden Flächen zwischen den geplanten Erschließungsstraßen und der südlichen Plangebietsgrenze sind Flächen für den ruhenden Verkehr (GSt-Gemeinschaftsstellplätze) und öffentliche Parkplätze (P) festgesetzt.

Die geplanten inneren Erschließungsflächen sind insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich im Mischprofil vorgesehen.

3.5 Stellplätze und Garagen

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

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.

3.6 Ökologie und Begrünung

- Allgemeines

Nach § 1 Abs.5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.
Das erfordert dort, wo Schäden oder Mängel erkennbar sind, positive Maßnahmen zu deren Beseitigung oder Ausgleich.

Die Gemeinde Overath hat daher das Büro für Landschaftsplanung J. Scheller beauftragt, für das Plangebiet einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu erarbeiten.
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.

- Vorhandene, natürliche und ökologische Strukturen

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit "Bergische Hochflächen".
Bei den "Bergischen Hochflächen" handelt es sich um weitgespannte, zwischen weniger als 200 m und über 400 m Höhe gelegene, gestufte und zerschnittene Hochflächen auf einem Faltenrumpf wechselvoller paläozoischer Gesteine.
Die "Bergischen Hochflächen" umfassen den mittleren und südwestlichen Teil des Bergischen Landes.
Entsprechend den Boden- und Klimaverhältnissen nimmt mit der Höhenlage von West nach Ost das Grünland auf Kosten des Ackerlandes zu. Das gilt auch für den Wald, der im Westen auf steile Talflanken beschränkt ist, im Osten aber mit zunehmender Höhe Kuppen und Hochflächen bedeckt.

Das Plangebiet liegt in einer Höhe von etwa 100m ü. NN im Tal der Agger. Die Fläche ist eben und fällt in Richtung Agger leicht ab.

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist ein brauner Auenboden, stellenweise auch Auengley, aus lehmigen Auensand über kiesigen Flußablagerungen.
Eine von 6 bis über 20 dm starke Schicht aus schluffigem Lehm lagert über einer Kies- und Schotterschicht.
Der landwirtschaftliche Ertrag ist mit Wertzahlen von 45-70 mittel bis hoch. Die Nährstoffsorption und der Wasserhaushalt sind gut.
Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist mittel bis hoch. Das Grundwasser steht meist tiefer als 8 dm. Der Grundwasserstand orientiert sich stark am Wasserstand der Agger.

Die Jahresniederschläge der "Bergischen Hochflächen" nehmen von West nach Ost von 800 mm auf 1.300 mm (im Quellgebiet der Wupper) zu. Das Gebiet steht infolge der Abdachung nach Westen unter der Stauwirkung ozeanischer Luftmassen.

Die heutige natürliche Vegetation des Plangebietes ist der Stieleichen-Hainbuchen-Auenwald der Berglandtäler, zusammen mit fluß- und bachbegleitenden Erlenwäldern.
Der Waldbestand wird gebildet aus Stieleichen mit Hainbuche, Bergahorn und Buche.
An den Bachrändern bestehen Erlenwälder mit einzelnen Weiden.

Die reale Vegetation entspricht nicht mehr der pot. nat. Vegetation. Gehölze sind auf Straßenbegleitgrün (Platanen), Gartenland und wenige Einzelbäume (Ahorn, Weide) entlang des Bahndammes beschränkt.
Den größten Anteil der Vegetationsfläche nimmt das Wirtschaftsgrünland mit Gräsern wie Lieschgras, Knaulgras, Wiesenfuchsschwanz, u.a. ein.
Auf der Böschung des Bahndammes hat sich ein verhältnismäßig artenreicher Hochstaudenbestand entwickelt.

- **Nutzungsbedingte Strukturen**

Ein großer Teil des Planungsraumes wird als Siedlungsfläche (Mietwohnungen) genutzt.

Die südlich gelegenen Flächen werden weitestgehend von Wirtschaftsgrünland (Wiesen) eingenommen.

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Trasse der B 55 (Kölner Straße) und im Südosten von der Bundesbahntrasse Köln-Gummersbach tangiert.
Die Bahntrasse befindet sich auf einer Dammlage, ca. 4,0 m über dem angrenzenden Bebauungsgelände. Der Bahndamm bildet die natürliche Grenze zu einem südlich des Plangebietes angrenzenden Landschaftsschutzgebietes

Der Planungsraum verfügt, bis auf einen Kleinkinderspielplatz, über keine ausgewiesenen Freizeiteinrichtungen. Im nahen Umfeld besteht die Möglichkeit der extensiven, landschaftsbezogenen Erholung.

- **ökologische Funktion**

Aufgrund fehlender Strukturen, die als Rückzugsort geeignet wären und sehr starker anthropogener Einflußnahme ist der Planungsraum nicht in der Lage, bedeutende ökologische Funktionen zu übernehmen.

- **Bereitstellung von Kompensationsflächen**

Zum Ausgleich der vorgesehenen Eingriffe sind max. 4.634 m² Ausgleichsflächen bereitzustellen.

Der landschaftsökologische Ausgleich mit einer Fläche von ca. 3.700m² wird im Rahmen der vom Aggerverband durchgeführten Aggerauenkonzeption beglichen.

Der landschaftsästhetische Eingriff wird durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

- Planung

Um eine Einbindung der Baumaßnahmen in die Landschaft zu erreichen und die Kompensationsflächen landschaftsökologisch und landschaftsästhetisch optimal auszugestalten, sind bei der Planung folgende Grundsätze zu beachten:

- Schaffung ökologisch hochwertiger Strukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch Anlage von Feldhecken, Feldgehölzen, Wildkrautflächen und Feuchtbereichen,

- Schutz bestehender ökologisch hochwertiger Strukturen,

- Aufwertung ökologisch minderwertiger Strukturen durch geeignete Maßnahmen,

- Pflanzung stufig aufgebauter lockerer Gehölzstrukturen zur Einbindung der Baumaßnahmen in die Landschaft.

Um eine ökologisch hochwertige Pflanzung zu erhalten, sind auch bei der Vegetation folgende Grundsätze zu beachten:

- Aufbau der Pflanzung entsprechend des natürlichen Aufbaus mit Bäumen 1. und 2. Ordnung,

- Vermeidung linearer geschlossener Strukturen,

- Wahl der Arten entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation,

- Standortgerechte Pflege.

Auf der Grundlage der Planuungsgrundsätze ergeben sich für den Bebauungsplan folgende konkrete Maßnahmen:

Innere Begrünung der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke sind gemäß der landschaftspflegerischen Konzeption mit standortgerechten Arten gem. Artenliste zu bepflanzen.

Nach den textlichen Festsetzungen sind 20% der Grundstücksflächen entsprechend der Artenliste in einer bestimmten Dichte zu bepflanzen.

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß neben den Bepflanzungen im öffentlichen Raum eine intensive Durchgrünung des Baugebietes gesichert wird.

Zur Steigerung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit empfiehlt sich eine Fassadenbegrünung.

Hierzu geeignete Pflanzen sind:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

Damit die Rasenflächen als Spielflächen genutzt werden können, ist eine robuste, trittbelastbare Saatgutmischung zu verwenden.

Begrünung von Stellplätzen

Stellplätze sind gemäß der landschaftspflegerischen Konzeption mit standortgerechten Laubbäumen zu begrünen.
Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum 2. Ordnung gemäß der Artenliste zu pflanzen.
Die Baumscheiben müssen eine offene Fläche von mind. 4 m² aufweisen und sind gegen das Überfahren zu sichern.

Die Bepflanzung der Stellplatzflächen mit Bäumen soll die Stellplatzanlagen optisch ver-träglicher gestalten und damit zur angestrebten positiven Gesamtbegrünung des Ge-bietes mitbeitragen.

Dach- und Oberflächenwasser

Es wird empfohlen, in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft, das unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen über belebte Bodenschichten versickern zu lassen.

Straßen- und wegebegleitende Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen fest.
Die Aufteilung innerhalb der Verkehrsflächen wird zu einem späteren Zeitpunkt in Form einer Freiflächenplanung erarbeitet.

Das Ziel der Gemeinde Overath, die öffentlichen Verkehrsräume intensiv mit geeeigneten Straßenbäumen gemäß der Artenlisten zu bepflanzen, wird ebenso i. R. dieser Detailplanung konkretisiert.
Die genauen Standorte der geplanten Bäume bleiben den weitergehenden Planungen vorbehalten.

3.7 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz"

Im Westen des Plangebietes ist ein öffentlicher Kinderspielplatz abgegrenzt.

Der festgesetzte Standort für den Kinderspielplatz bietet von den angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohngebäuden aus gute Sichtbeziehungen auf den Platz, so daß stets ein Sichtkontakt Eltern/Kinder gegeben ist.

Des weiteren zeichnet sich der Standort durch die verkehrssichere Lage im Innenbereich, unmittelbar an einem Fußweg gelegen, aus und schafft darüber hinaus ein Kommunikationsangebot für alle künftig dort lebenden Familien.

Der detaillierte Ausbau des Platzes und die Bepflanzung wird ebenso über die Ausbauplanung geregelt.

Zusätzlich zu dieser zentralen Spielplatzanlage werden weitere Spielplätze auf den einzelnen Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 2 BauONW bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen geschaffen.

Die Beschaffenheit und Größe wird durch die Satzung der Gemeinde Overath über Kleinkinderspielplätze auf Baugrundstücken geregelt.

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

Das Ingenieurbüro Graner, Bergisch Gladbach, hat mit Datum vom 06.10.92 ein schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplanbereich vorgelegt.

Ziel der Untersuchung war es, die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm- und gewerblichen Geräuschimmissionen zu untersuchen und entsprechende Empfehlungen auszusprechen, unter welchen Anforderungen die vorgesehenen Nutzungen an dem Standort möglich sind.

- **Verkehrslärmimmissionen**

Als Ergebnis der Untersuchung stellt der Gutachter fest, daß die prognostizierten Schallpegel tags/nachts nur geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen und die Bebauung im gesamten Plangebiet mit normalen isolierverglasten Fenstern (Schallschutzklasse II der VDI 2719) ausreichend gedämmt werden können.

Um den erforderlichen Schallschutz in Schlafräumen zu gewährleisten sind Fenster und Fenstertüren mit Schalldämmlüftern auszustatten, die eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung garantieren.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder Erdwällen kann verzichtet werden, zumal aufgrund der topographischen Verhältnisse (Dammlage) mit aktiven Maßnahmen keine deutliche Pegelminderung zu erreichen ist.

- **Gewerbliche Geräuschimmissionen**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück Nr. 1063 ein Schreinereibetrieb, der im Erdgeschoß eine Werkstatt mit den branchenüblichen Maschinen zur Holzbearbeitung einsetzt.

Geräuscheinwirkungen aus der Schreinerei, die die angrenzenden Wohnhäuser belasten könnten, sind nach Aussage des Gutachters ausgeschlossen, da der Immisionsrichtwert gemäß TA-Lärm von tagsüber L_r = 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Darüber hinaus beabsichtigt der Betrieb, entlang der südöstlichen Grenze Nebengebäude und überdachte Stellplätze anzulegen, die entlang der Grundstücksgrenze mit einer 2,o m hohen Brandwand abgegrenzt werden, so daß auch künftig aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung von Wohngebäuden zwischen dem Betriebsgrundstück und Bahndamm bestehen.

- **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 ab liegt.
Im übrigen unterstützt eine, von der Flughafen Köln/Bonn GmbH selbst im Zeitraum Januar bis August 1992 durchgeführte Fluglärmmessung in Overath-Marialinden, die obige Aussage, da die Gutachter zu dem Ergebnis kommen, daß die in Marialinden "erzielten Meßwerte als sehr niedrig anzusehen sind" (LEQ 30,5 bis 42,9 dB).

3.9 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 aus dem Plangebiet werden in den vorhandenen Mischwasserkanal, der parallel zum Bahndamm verläuft, eingeleitet.

3.10 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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 das ortstypische Gestaltungsmerkmal aufgenommen und zum anderen den vorhandenen Dachstrukturen innerhalb der bebauten Bereiche entsprochen.

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.

Overath, den 9.12.1992 und 28.04.1993

....

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Anlagen:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Schallgutachten