GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 75
KLEESTRASSE / IM KORNFELD
OVERATH-UNTERESCHBACH

2. OFFENLEGUNG

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

1.1 Bisheriges Verfahren

1.2 Vorhandene Situation

1.3 Geltungsbereich

1.4 Planungsrechtliche Situation

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Planung

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 Ver- und Entsorgung

3.7 Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes

3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.8.1 Dachformen, Firstrichtungen

3.8.2 Dachgauben

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Gemeinde Overath hat in seiner Sitzung am 12.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes **Nr. 75 'Kleestraße /Im Kornfeld'** gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden in einer Bürgerversammlung am 11.07.1991 im Gebäude der Volkshochschule Overath-Untereschbach dargelegt und erörtert. Darüber hinaus bestand für die Bürger die Möglichkeit, die Planunterlagen im Rathaus Overath bis zum 15.08.1991 einzusehen.

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

Die 1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 6.01.1992 bis zum 6.02.1992.

1.2 Vorhandene Situation

Das Plangebiet wird durch die bewegte Topographie gekennzeichnet. Das Gelände fällt von Nordwesten in südöstlicher Richtung um ca. 15,0 m ab.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind durchgängig in ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut.
Bis auf die z.Zt. im Bau befindlichen Wohnhäuser Kleestraße 1 und 3 wurden alle Gebäude mit Flachdächern errichtet.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 'Kleestraße / Im Kornfeld' befindet sich -grob umschrieben- am westlichen Rand der Ortslage Overath-Untereschbach.
Der Geltungsbereich umfaßt ein Teilstück der Brüderstraße sowie die Bauflächen beidseits der Kleestraße und Im Kornfeld.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.4 Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Overath enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **W - Wohnbauflächen**.

Damit ist die erforderliche Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs.2 BauGB gegeben.

Das in Rede stehende Plangebiet lag bis zur kommunalen Neugliederung innerhalb der Gemeindegrenzen der Stadt Bensberg.
Die Baugenehmigungen wurden seinerzeit von der Stadt Bensberg auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) erteilt.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Es ist Ziel der Planung, die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und durch entsprechende Festsetzungen von Baugrenzen geringfügige Erweiterungen zuzulassen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 soll des weiteren die Errichtung von geneigten Dächern ermöglicht werden.

3. PLANUNG

In der frühzeitigen Anhörung der Bürger wurden die Ziele und Zwecke anhand eines Diavortrages und Planunterlagen dargelegt.
Die Interessenlagen waren, wie zu erwarten, insbesondere wegen der zur Diskussion gestellten Erweiterungsmöglichkeit im Dachraum sehr unterschiedlich.
Von den 27 Anwesenden plädierte die Mehrheit der Bürger für die Beibehaltung der Flachdachkonstruktion.
Da für die beiden Grundstücke Kleestraße 1 und 3 mit Bescheid vom 1.10.1990 die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit geneigten Dächern bis zu 35° zugelassen worden ist, war ein Teil der Bürgerschaft der Auffassung, daß dieses Recht auch den übrigen Anwohnern des Plangebietes zustehen muß.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 10.09.1991 wurden die verschiedenen Interessen der Bürger aufgezeigt und nochmals die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes dargelegt.
Nach eingehender Diskussion und Abwägung der unterschiedlichen Belange beschlossen die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses, daß innerhalb des Bebauungsplangebietes Satteldächer mit einer geringen Dachneigung und mit einer maximalen Firsthöhe festzusetzen sind.

Die erneute Offenlegung wurde nach Rechtskraft des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes im Mai diesen Jahres insbesondere wegen der geänderten Naturschutzanforderungen erforderlich (s.hierzu Pkt. 3.7 der Begründung).

Gegenüber der bisherigen Planung setzt der Bebauungsplan keine Geschoßzahlen mehr fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird künftig durch die GRZ und die max. Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den bisherigen Voruntersuchungen und gemäß den Zielen der Gemeinde Overath wird für das gesamte Plangebiet **WR - Reines Wohngebiet** festgesetzt.
Die Festsetzung ist begründet in der bereits vorhandenen Nutzung sowie in dem Ziel der Planung, auch künftig an dem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für vorwiegendes Wohnen zu schaffen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO festgesetzt, daß innerhalb der **WR - Reinen Wohngebiete** alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 3 Abs.3 BauNVO nicht zulässig sind. Durch die Einschränkung soll die vorhandene Bebauung in ihrem Wohncharakter geschützt und nicht etwa durch störende Nutzungen, wie Läden oder Anlagen für kirchliche oder kulturelle Zwecke, beeinträchtigt werden.

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 festgesetzte maximale Gebäudehöhe wurde im Rahmen der Voruntersuchung anhand verschiedener Gelände- und Gebäudeschnitte ermittelt.

Der Bebauungsplan setzt unterschiedliche Bezugshöhen für die vorhandenen und geplanten Baukörper fest. Nach Anhörung der Bürger und Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde die Firsthöhe für die bestehenden Gebäude auf maximal 3,50 m über der Hauptgebäude-höhe (HGH = maßgebliche Hauptgebäudehöhe, bezogen auf vorhandenes Flachdach) festgesetzt.
Als Hauptgebäudehöhen gelten die im Plan gem. § 9 Abs.2 BauGB für jedes Gebäude festgesetzten Höhen.

Für die noch unbebauten Grundstücke setzt der Bebauungsplan maximale Höhen üNN fest.

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 (Einzel- und Doppelhäuser) genommen, und sie entspricht zum anderen der tatsächlichen Nutzung im Plangebiet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und so umfahren, daß Erweiterungsabsichten noch in geringfügigem Umfang möglich werden.

3.4 Verkehrsflächen

Wie bereits unter 1.2 'Vorhandene Situation' ausgeführt, ist die Erschließung des Plangebietes vorhanden.

Da die Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind, um den Bedürfnissen des Fahrverkehrs, des ruhenden Verkehrs und des Fußverkehrs zu entsprechen, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Änderungen bzw. Ergänzungen der Erschließung erforderlich.

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes können unmittelbar von den beiden Stichstraßen und der Brüderstraße erreicht werden.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen (Separationsprinzip) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.5 Stellplätze und Garagen

Private Stellplätze und Garagen sind auf den einzelnen Baugrundstücken vorhanden, bzw. sind innerhalb von Gemeinschaftsgaragenanlagen errichtet, die den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet sind.

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 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Regen- und Schmutzwasser kann von den vorhandenen Entwässerungskanälen aufgenommen werden. Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Kanal zur Kläranlage Nierenbachtal.

3.7 Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes

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.
Durch die seit dem 1. Mai 1993 geltenden Bestimmungen in § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG wird der Katalog der Planungsgrundsätze ergänzt und erweitert.

Für die Beurteilung, ob durch die Planung ein Eingriff präjudiziert wird oder nicht, ist die Legaldefinition in § 8 Abs.1 BNatSchG maßgeblich, wonach Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. So werden beispielsweise Bebauungspläne, die lediglich den vorhandenen Bestand an baulichen Anlagen (einschließlich geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten) planungsrechtlich festschreiben oder die sich auf den bloßen Ausschluß bestimmter Nutzungen beziehen, regelmäßig nicht von § 8a Abs.1 BNatSchG erfaßt, da bei ihrer Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten sind.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind bereits durchgängig mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut.
Ziel der Planung ist es, die vorhandene Bebauung zu sichern und geringfügige Erweiterungen entsprechend bereits vorhandener Gebäudetiefen sowie die Errichtung von geneigten Dächern zuzulassen.
Die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes wird einschließlich der geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten nicht als Eingriff beurteilt (s. oben).
Die Zulässigkeit von geneigten Dächern wurde nach intensiven Studien in Anlehnung an die vorhandenen Dachstrukturen nördlich der Brüderstraße geprüft und den Bewohnern innerhalb des Plangebietes mit bestimmten Höhenbeschränkungen eingeräumt (s. auch unter 3.8.1 der Begründung).
Die festgesetzte, maximal zulässige Firsthöhe entspricht den Zielen der Planung, die Sichtbeziehungen weitestgehend zu erhalten und dennoch Dachlandschaften, wie in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden, zuzulassen.
Aufgrund der vorgenommenen Höhenbeschränkungen und der intensiven Vorstudien wird die Errichtung von geneigten Dächern innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht als Eingriff gemäß § 8a BNatSchG bewertet.

3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 BauONW

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

3.8.1 Dachformen, Firstrichtungen

Die ausschließliche Zulässigkeit von geneigten Dachformen wurde aufgrund der Voruntersuchung sowie in Anlehnung an die vorhandene Dachstruktur nördlich der Brüderstraße vorgenommen.

Die Zulässigkeit von Dachneigungen ≥18° ist in der Zielsetzung der Planung begründet, auch Dächer mit geringen Neigungen zuzulassen, die ausschließlich der Dachabdichtung (Wetterschutz) dienen. Mit der Zulässigkeit von Dachneigungen ≥18° wurde das bautechnisch flachste Maß, das mit Ziegeln herzustellen ist, aufgenommen.

Die festgesetzte, maximal zulässige Firsthöhe entspricht den Zielen der Planung, die Sichtbeziehungen weitestgehend zu erhalten und dennoch Dachlandschaften, wie in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden, zuzulassen.
Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan für die Bebauung jeweils südlich der Kleestraße und 'Im Kornfeld' zwingende Firstrichtungen fest, die eine giebelständige Ausführung der Dachkonstruktion erfordern.
Aufgrund der intensiven Vorstudien bezüglich der Dachaufbauten konnte festgestellt werden, daß insbesondere die weitestgehende Erhaltung der Sichtbeziehung in südöstlicher Richtung positiven Einfluß auf das Wohlbefinden und die Wohnqualität für die Anwohner nimmt.
Für die übrigen Bauflächen werden aufgrund der Voruntersuchung bei der Errichtung von zusätzlichem Dachraum keine Störungen erwartet. Es wurde daher auf eine zwingende Festsetzung der Firstrichtung innerhalb dieser Bauflächen verzichtet.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Drempelhöhe von 1,0 m soll zu einer allgemeinen maßstabsorientierten Bebauung mit beitragen. Es würde ansonsten die Gefahr bestehen, daß durch stark differierende Drempelhöhen der Maßstab einzelner Gebäude zueinander nicht mehr gewährleistet bleibt. Auch sollen durch diese Festsetzung negative Auswirkungen auf die Proportionen der Gebäude selbst vermieden werden.

Für Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO gelten die festgesetzten Dachneigungen nicht, da sich auch aus der angrenzenden Bebauung keine direkt zwingenden Gestaltungsgründe ableiten lassen, für Garagen und Nebenanlagen Dachneigungen festzusetzen. Hier soll es den Bauherrn freigestellt werden, welche Dachneigungen sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihre Garage wählen.

3.8.2 Dachgauben, Dacheinschnitte

Die Festsetzungen bezüglich der Dachgauben und Dacheinschnitte sind in den Zielen der Planung begründet, die vorhandenen Sichtbeziehungen nicht über Maß zu stören und dennoch die Errichtung von Wohnraum im Dachgeschoß zu ermöglichen.

Die geforderten Abstände zu den Ortgängen und zur Außenwand sowie die Höhenbeschränkung der Gauben sollen dazu beitragen, daß auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Einschnitten die festgesetzte Geschoßzahl am Gebäude ablesbar und der überwiegende Teil der Dacheindeckung sichtbar bleibt.

Mit der Zulässigkeit von flachgeneigten Dächern, Sattel- und Walmdächern wird den künftigen Bewohnern ein großzüger Gestaltungsspielraum eingeräumt, der vielfältige Bau- und Nutzungsstrukturen im Dachbereich ermöglicht.

Overath, den 27.04.1994

Bürgermeister ..... (Bürgermeister)

Gemeinde Overath 10

..... Ratsmitglied