STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 78/2

OVERATH-IMMEKEPPEL KIELSBERG II

STADT OVERATH
BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 78/2 - ENTWURF
OVERATH – IMMEKEPPEL, KIELSBERG

Inhaltsverzeichnis

TEIL A

1. Planungsanlass/ Planungsgrundlagen 2

2. Geltungsbereich 2

3. Planungsrechtliche Situation 2
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 2
3.2 Bestehendes Planungsrecht, sonstige Satzungen 2

4. Räumliche und strukturelle Situation 3

5. Planungsziele 3

6. Inhalte des Bebauungsplanes 3
6.1 Grundzüge der Planung 3
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung 4
6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 4
6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche 4
6.2.3 Bauweise und Bauformen 4
6.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 4
6.2.5 Dachform, Firstrichtung 5
6.2.6 Material, Farbgebung 6
6.2.7 Einfriedungen, Stützmauern 6
6.2.8 Stellplätze, Nebenanlagen 6
6.3 Verkehrsflächen, Erschließung 6
6.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen 6
6.3.2 Private Verkehrsflächen 7
6.3.3 ÖPNV 7
6.4 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur 7
6.5 Gemeinbedarf, Soziale Infrastruktur 8
6.6 Grünflächen 8
6.6.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote 8
6.6.2 Ausgleichsflächen 8
6.7 Altlasten / Altstandorte 8
6.8 Denkmalschutz 8

7. Flächenbilanz 9

8. Realisierung der Planung 9

ANHANG: TEIL B

Auswirkungen auf die Umwelt/Umweltbericht
Umweltbericht des Büros Nardus, August 2009

TEIL A

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78/ 2 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 78/1 aus dem Jahre 1972. Dem Belang der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird nach heutigen städtebaulichen Vorstellungen mit den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 78/1 nicht genüge getan.
Aufgrund der bestehenden Festsetzungen ist eine stark verdichtete Bebauung mit zwei über 60 m langen und bis zu fünf Vollgeschossen hohen Geschosswohnungsbauriegeln möglich.
Dies entspricht jedoch in keinem Maße mehr den heutigen, städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt. Aufgrund der hängigen Lage ist an dieser Stelle eher eine aufgelockerte und weniger verdichtete Einfamilienhausbebauung erwünscht, die sich den gegebenen topographischen Verhältnissen anpasst und in die Umgebung einfügt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78/2 wird im Norden und Osten unmittelbar durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124/1, im Süden durch die Kloster-Meer-Straße und im Westen durch Wohnbebauung begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Grundstücke:
Gemarkung Immekeppel, Flur 2, Flurstücke 1750,1590,1780,1748

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Plan durch eine Strichlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Wohnbauflächen dar. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht, sonstige Satzungen

Der neue Bebauungsplan Nr. 78/2 überplant Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 78/1. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 78/2 tritt dieser Bebauungsplan für die überplanten Bereiche außer Kraft.

.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Overath-Immekeppel in unmittelbarer Nähe der Kirche.
Das ca. 9000 qm große Grundstück wird im Moment nicht genutzt und liegt brach. Insgesamt ist das Grundstück hängig. Topographisch wird es aber insbesondere durch die steilen Böschungen an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze geprägt.
Durch den Grundstückszuschnitt besteht die Möglichkeit das Plangebiet mit einem Stich an die Straße Kielsberg anzuschließen.

Im Norden und auch unmittelbar im Osten grenzt das Grundstück an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 124/1, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, welches zum größten Teil schon realisiert ist.
Südlich, unterhalb der Böschungskante, grenzen Mischgebietsstrukturen an.
Westlich des Grundstückes, an der Straße Kielsberg, besteht eine Wohnbebauung , die größtenteils in den 60-iger Jahren entstanden ist

5. Planungsziele

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer aufgelockerten und gering verdichteten Wohnbebauung zu schaffen und heutigen Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen.
Es sollen Doppel- oder Einzelhäuser realisiert werden, die sich in das Ortsbild einfügen und sich mit Stellung der Baukörper unter Berücksichtigung der bestehenden Höhenlinien der Hanglage anpassen.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten, durchgrünten Bebauungsstruktur, die das städtebauliche Bild, insbesondere von der Lindlarer Straße aus betrachtet, prägen soll, sind die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den maximalen Gebäudehöhen von besonderer Bedeutung.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der umgebende Gebietscharakter aufgenommen und somit der städtebaulichen Zielrichtung der Stadt Rechnung getragen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um den Wohngebietscharakter zu betonen und um potentielle Belästigungen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen.

Maß der Nutzung

Um eine ortsangepaßte Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, beträgt die maximal überbaubare Grundfläche 35 % zuzüglich möglicher Überschreitung nach Baunutzungsverordnung; die Geschossigkeit ist mit I festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Trauf-, First- und Vollgeschoßfußbodenhöhen ermöglicht eine effiziente Gebäudeausnutzung, bei gleichzeitiger Aufnahme der ortsüblichen Höhenentwicklung.

6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Die Bautiefe mit maximal 10 m bzw. 14 m sowie die Gebäudelängen möglicher Doppelhaushälften mit je 9 m bzw. 11 m passen sich der ortsüblichen Bebauung an. Dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten und durchgrünten Wohnbebauung kann hiermit Rechnung getragen werden.
Der Versatz in den Baufenstern orientiert sich an der Topographie und ermöglicht gegliederte Fassaden, sowie die landschaftliche Einfügung.

6.2.3 Bauformen

Für das gesamte Baugebiet sind in Anlehnung an umgebende, aufgelockerte Wohnbaustrukturen Einzel – und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen und Reihenhäuser sind ausgeschlossen, um eine größere Verdichtung und das damit verbundene höhere Verkehrsaufkommen zu verhindern.

6.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Aufgrund der Hanglage soll nur eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht und deshalb die einzelnen Doppelhaushälften bzw. Einzelhäuser als Einfamilienhaus realisiert werden. Ebenfalls aus städtebaulichen Gründen soll die Anzahl der benötigten Stellplätze sehr gering gehalten werden.
Weiterhin ist die Erschließung als Anliegerstraße geplant und nur für ein geringes Verkehrsaufkommen dimensioniert. Eine erhöhte Anzahl von Wohneinheiten würde somit zu einer Beeinträchtigungen der städtebaulichen Funktion des Gebietes führen.

Um aber ein generationsübergreifendes Wohnen zu ermöglichen, ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung in einer Größenordnung errichtet werden soll, die gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist.

Die Einliegerwohnung ist gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet, wenn sie maximal 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung (nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen-WoVIF) aufweist.

6.2.5 Dachform, Firstrichtung

Firstrichtung:
Die Firstrichtungen sind traufständig zur Planstraße festgesetzt und nehmen damit schon vorhandene Bebauungsstrukturen entlang der Straßen „Kielsberg“ und „Kielshöfchen“ auf. Außerdem kann durch eine Traufständigkeit die Höhe der Gebäude durch einen sichtbar höheren Anteil an Dachfläche optisch reduziert werden.
Die Exposition der talseitigen Dachflächen nach Süden ermöglicht eine effektive Nutzung von Solarenergie.

Dachform / -neigung:
Als Dachformen sind im gesamten Baugebiet Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die übliche Dachform des geneigten Daches der umgebenden Wohnbebauung wird hier aufgegriffen. Mansard- und Krüppelwalmdächer sind aufgrund ihrer im Landschaftsbild wesensfremden Stilelemente nicht zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen von 30 – 42° ermöglichen für das Gebiet charakteristische Gebäude und gleichzeitig eine hohe gestalterische Variationsbreite.

Dachflächengestaltung:
Dachaufbauten sind nur bei der Dachform Satteldach zulässig. Die Beschränkung der Dachgauben auf diese Dachform soll die klare Dachstruktur erhalten und einer ruhigen Dachlandschaft Rechnung tragen. Gleiches Ziel verfolgen auch die Festsetzungen zur zulässigen Einzelbreite, Abständen zum First, den Ortgangabständen bei den Dachaufbauten für die Dachform Satteldach sowie für die Dacheinschnitte bei beiden Dachformen. Um eine Überproportionierung von Flächen in der Dachlandschaft zu vermeiden, sind Zwerchhäuser grundsätzlich nicht zulässig.

Die Gestaltung der Dachflächen aneinander gebauter Doppelhaushälften soll in Dachform und Dachneigung sowie Material einheitlich erfolgen, um eine Verunstaltung durch direkt aneinander gebaute unpassende Baukörper zu verhindern. Um eine insgesamt homogene und zurückhaltende Quartiersgestaltung zu erreichen, sind nur Dachdeckungen in dunklen Farbtönen zulässig. Aus diesem Grund sind auch keine hochglänzenden und keine rotfarbenen Dachdeckungen zulässig.

6.2.6 Material, Farbgebung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine gestalterische Ordnung in einem ausgewogenen Verhältnis zur Vielfalt geregelt werden. Deshalb wird lediglich die Einheitlichkeit der Doppelhaushälften in Material, Form und Farbe festgesetzt. Auch hiermit soll eine Verunstaltung durch direkt aneinander gebaute unpassende Baukörper verhindert werden.

6.2.7 Einfriedungen, Stützmauern

Die Festsetzung der Grundstückseinfriedung und Stützmauern regelt den gestalterisch wichtigen Übergang von öffentlicher zu privater Grundstücksfläche. Die den öffentlichen Raum beeinträchtigenden Einzellösungen sollen durch die geforderte Eingrünung in ihrer visuellen Wirkung vermindert werden. Zur Vermeidung eines unattraktiven öffentlichen Straßenraums ist ebenso die Höhe der Einfriedungen begrenzt.

6.2.8 Stellplätze, Nebenanlagen

Durch die für Garagen und Stellplätze vorgegebenen Flächen soll eine einheitliche und harmonische Gestaltung der Vorgärten sichergestellt sowie eine Störung der hinter dem Gebäude liegenden Gärten / Ruhezonen vermieden werden.
Wenn eine solche Beeinträchtigung oder Störung nicht zu befürchten ist, sind nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der für Stellplätze ausdrücklich vorgesehenen Flächen zulässig.

Die Höhe der Rückseiten von südlich der Erschließung gelegenen Garagen wird durch die geforderte Eingrünung optisch gemildert.

6.2.9 Vorspringende Gebäudeteile

Vor die Fassade vorspringende Gebäudeteile (außer Dachüberstände) müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 2m einhalten, um die Erschließung räumlich nicht zu beengen und eine freie Sichtachse zu erhalten.

6.3 Verkehrsflächen, Erschließung

6.3.1 öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Erschließungsstich von der Straße „Kielsberg“ in einer Breite von 6 m. Sie endet innergebietlich in einem Wendehammer. Die Verkehrsfläche soll als Anliegerstraße mit integrierten Stellplätzen und Baumpflanzungen angelegt werden. Die im Straßenraum vorgesehenen öffentlichen Stellplätze sowie die geplanten Standorte der Bäume werden in der weiteren Planung festgelegt.
Der Wendehammer ermöglicht mit seinen Abmessungen das Wenden durch max. zweimaliges Zurückstoßen eines zweiachsigen Müllfahrzeuges gem. Vorschrift. Die Fahrzeug-Überhänge werden

berücksichtigt. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten wird der Wendehammer rechtsseitig angelegt.

Die neue Planstraße folgt dem Verlauf von Geländelinien, so dass diese mit wenig Gefälle realisiert werden kann und Geländeveränderungen auf ein minimales Maß beschränkt werden können.

6.3.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

An der Straße „Kielshöfchen“ bzw. an der nördlichen Plangebietsgrenze ist aufgrund der schwierigen topographischen Situation ein An- oder Abfahren sowie eine Anbindung für Fußgänger nicht zulässig.

6.3.3 Private Verkehrsflächen

Ein privater Stichweg von ca. 40 m ist an den Wendehammer angebunden und dient zur Erschließung von ca. 4 Doppelhaushälften.

6.3.4 ÖPNV

Die Bushaltestelle Immekeppel Kirche des ÖPNV befindet sich in ca. 100 m Entfernung an der Lindlarer Straße. Es besteht eine direkte Verbindungen nach Lindlar und Bergisch Gladbach, sowie indirekte Anschlüsse an die benachbarten Gemeinden und nach Köln.

6.4 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Straße „Kielsberg“ gewährleistet. Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Mischsystem. Die Kanalisation ist im öffentlichen Straßenraum vorgesehen und soll an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Lindlarer Straße“ angeschlossen werden. Der Hauptsammler und das nachfolgende Regenüberlaufbecken RÜB 23 Immekeppel sind zur Ableitung und Speicherung des aus dem Plangebiet anfallenden Mischwassers ausgelegt.

Ein Bodengutachten von 1999 für den nördlichen Bereich oberhalb der Straße „Kielshöfchen“ sagt aus, daß aufgrund des nur geringfügig durchlässigen Bodens eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort gar nicht oder nur unter erheblichen technischen und wirtschaftlichen Aufwendungen möglich ist. Insofern wird von dieser Variante abgesehen.

Der Anschluß an die Gasversorgung ist über die vorhandenen Gasleitungen in den Straßen Kielsberg und Kielshöfchen möglich.

Das Plangebiet kann über die auf dem Gelände vorhandene Trafostation an das Stromnetz angeschlossen werden. Eine 10-KV-Stromleitung verläuft entlang der westlichen Grenze.

6.5 Gemeinbedarf, Soziale Infrastruktur

Die in Immekeppel vorhandene Infrastruktur ist ausreichend, so dass durch die Neubauten kein zusätzlicher Bedarf entsteht.
Ein Kindergarten und eine Grundschule sind zu Fuß leicht zu erreichen. Weiterführende Schulen gibt es in Overath, Bensberg etc. Die Autobahnauffahrt Untereschbach ist ca. 3 km entfernt.

Spielflächen für größere Kinder sind in der Umgebung vorhanden und die privaten Gartenflächen sind zum Spielen für Kleinkinder groß genug. Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist deshalb nicht erforderlich.

Die Lindlarer Straße (L 284) verläuft in ca. 100 m Luftlinie entfernt. Dort sind Einzelhandelsgeschäfte, Gaststätten und eine Tankstelle, sowie Arztpraxen und eine Apotheke vorhanden.

6.6 Grünflächen

6.6.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Zur Sicherung der Böschungen an den nördlichen und südlichen Grenzen werden Flächen für die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Außerdem kann so dem begrünten Gesamteindruck des Hanges Rechnung getragen werden.

6.6.2 Ausgleichsflächen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF) des Büro Nardus von Januar 2008 nicht erforderlich.

6.7 Altlasten/Altstandorte

Altlasten / Altstandorte sind nicht bekannt

6.8 Denkmalschutz

Auf dem Grundstück sind Denkmäler nicht bekannt

7. Flächenbilanz

Wohnbauflächen	ca. 7.830 qm	87 %
Verkehrsflächen:	ca. 1.170 qm	13 %
Davon:		
öffentlich	ca. 970 qm	
privat	ca. 200 qm	
Plangebiet gesamt:	ca. 9.000 qm	100 %

8. Realisierung der Planung

Zwischen der Stadt und dem Maßnahmenträger wird ein Erschließungsvertrag zur Übernahme der Erschließungskosten geschlossen.

9. Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt sind dem Umweltbericht des Büros Nardus im Teil B (Anhang zu dieser Begründung) zu entnehmen.

Overath, den . .2010

. . . . . .

Bürgermeister

. . . . . .

Ratsmitglied