GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 79, 1. ÄND. -OVERATH, KIRCHBERG-

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

1. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 besteht der seit dem 04.05.1995 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 79 -Overath, Kirchberg-.

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. 79 setzt zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und maximal zulässige Traufhöhen fest.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 wurde seinerzeit keine Notwendigkeit gesehen, neben der maximal festgesetzten Traufhöhe weitere Festsetzungen hinsichtlich der Gesamthöhe vorzunehmen, da zusätzlich in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur das geneigte Dach mit Neigungen von 25° - 40° zugelassen wurde.
Den künftigen Bauherren und Architekten sollte bei der Planung ein möglichst großer Gestaltungsspielraum verbleiben.

Aufgrund der inzwischen eingegangenen Bauanfragen und konkreten Anträgen werden zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung, insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung, weitergehende Festsetzungen für erforderlich gehalten.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 sind zusätzlich zu den bisher festgesetzten maximalen Traufhöhen (max. TH), maximale Firsthöhen (max. FH) festgesetzt. Das festgesetzte Maß ist so großzügig gewählt, daß den künftigen Bauherrn die Möglichkeit verbleibt, bei einer maximalen Ausschöpfung der überbaubaren Fläche von 14,0 m Tiefe ein geneigtes Dach bis zu 36° Dachneigung zu errichten. Alternativ dazu verbleibt die Möglichkeit, ein geneigtes Dach mit der vorgegebenen maximalen Neigung von 40° bei einer Bautiefe von maximal 13,0 m auszuführen.

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

Der Bebauungsplan Nr. 79, 1. Änderung dient zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Das Verfahren wird daher gemäß § 2 BauGB - Maßnahmengesetz vom 28.04.1993 durchgeführt.

Overath, den 24.04.1996

.....
(Bürgermeister)

.....
(Ratsmitglied)