GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 79
-OVERATH, KIRCHBERG-
-2. OFFENLEGUNG-

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 Ökologie und Begrünung

3.6 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleinkinderspielplatz"

3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.8 Ver- und Entsorgung

3.9 Altlasten

3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Gemeinde Overath hat in seiner Sitzung am 23.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 -Overath, Kirchberg- gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden in einer Bürgerversammlung am 09.03.1994 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.

Die 1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.08.1994 bis zum 08.09.94.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Gemeindegebietes innerhalb des Hauptortes Overath, westlich der Rappenhohner Straße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,0 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan Nr. 79 im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 7.02.1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Overath stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes W-Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 79 entspricht damit der gemäß § 8 Abs. 2 BauGB notwendigen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

1.4 Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt nur ca. 500 m nördlich der Hauptstraße (B 55) und ist damit gut fußläufig mit dem Ortsmittelpunkt verknüpft.
Die Vorerschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Trasse der Rappenhohner Straße.
Im Süden und Osten des Plangebietes grenzen vorhandene Wohngebiete (Ferrenberg, Tannenweg, etc.) an. Im Norden und Westen wird das Gebiet durch bestehende Wald-

flächen begrenzt, wobei es sich bei der nördlich gelegenen Fläche um neu angepflanzte Gehölze handelt.
Als natürliche Begrenzung wirken im Norden, parallel zur Plangebietsgrenze stehende großkronige Laubbäume.

Eine weitere wesentliche Vorgabe der Planung ist in der natürlichen topographischen Gegebenheit für diesen Planbereich zu sehen. Innerhalb des Plangebietes beträgt der Höhenunterschied von der nördlichen bis zur südlichen Grenze ca. 30,0 m.

Das Plangebiet ist als "intensives Wirtschaftsgrünland" einzustufen. Die ökologischen Funktionen des Plangebietes sind aufgrund der bisherigen Nutzungen nicht sonderlich hoch einzustufen und liegen in erster Linie im klimatischen Bereich (Kaltluftbildung).

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Familienheimbebauung, unter Berücksichtigung ökologischer Belange, zu schaffen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll zur Minderung des bestehenden Bedarfs an Wohnraum beitragen. Das Verfahren wird gemäß BauGB - Maßnahmengesetz vom 28.4.1993 durchgeführt.

Die Ziele der Planung werden durch entsprechende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Die erneute Offenlegung wird aufgrund veränderter planungsrechtlicher Festsetzungen und ergänzender bauordnungsrechtlicher Festsetzungen erforderlich.

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfes und konkret vorliegender 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 vorhandenen Strukturen östlich des Plangebietes (Ferrenberg) sowie gemäß den vorgenannten Zielen der Planung ist für das Bebauungsplangebiet die Festsetzung eines **WR - Reinen Wohngebietes** vorgesehen.

Die Wohnnutzung wird für das Bebauungsplangebiet als eindeutig vorrangige Nutzung herausgestellt. Zur Sicherung der angestrebten Wohnruhe werden daher in den textlichen Festsetzungen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung wurde in der 1. Planungsphase (Vorentwurf) gegenüber den vorhandenen Strukturen im Umfeld des Plangebietes relativ hoch verdichtet. Ziel dieser Verdichtung war es, an dem Standort einen Beitrag zur Minderung des hohen Bedarfs an Wohnraum leisten zu können.
Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragen wurden, setzt der Bebauungsplanentwurf gegenüber dem Vorentwurf eine geringere bauliche Dichte zugunsten einer stärkeren Durchgrünung des Gebietes fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Traufhöhe 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 Festsetzung der Höhenlage wurde auf der Grundlage intensiver Vorstudien (Straßenplanung, Geländeschnitte, Raumskizzen, etc.) für die einzelnen Bauflächen differenziert festgesetzt.
Gegenüber der Entwurfsplanung der 1. Offenlegung wurden die Festsetzungen in dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Bezugshöhen weiter differenziert.
Aufgrund der topographischen Gegebenheiten wurde bei den Festsetzungen der Höhenlage und der maßgeblichen Bezugshöhe nach Berg- und Tallagen unterschieden. Die Höhenfestsetzungen sind so angelegt, daß zur Bergseite hin ein Vollgeschoß errichtet werden kann.

Entlang der Rappenhohner Straße setzt der Bebauungsplan offene Bauweise mit der Zweckbestimmung "Doppelhaus" fest. Der natürliche Geländeverlauf fällt innerhalb dieser Bauflächen von Norden nach Süden ab. Durch die vorgegebene Erschließung von der Rappenhohner Straße ergeben sich für die geplanten Doppelhäuser jeweils Berg- und Tallagen in den seitlichen Grenzabständen. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Bebauung ist bei derartigen Hanglagen in Verbindung mit Doppelhäusern nur gegeben, wenn die Gebäudehöhen entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf entwickelt werden.
Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung dieser Planungsabsicht für jede Hauseinheit eine maximale Traufhöhe über der natürlichen Geländeoberfläche 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 genommen sowie zum anderen ein ausreichender Spielraum der Baukörpergestaltung (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) angeboten.
Bis auf zwei Teilflächen nördlich der Planstraße B werden als zulässige Bauformen, innerhalb der offenen Bauweise, ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
Ziel dieser Festsetzung ist es, eine gegenüber dem Vorentwurf geringere Verdichtung im Plangebiet zu erreichen.

Lediglich für die beiden Bauflächen nördlich der Planstraße B wird auf eine weitergehende Konkretisierung der Bauformen verzichtet, da in diesen Bereichen neben Einzel- und Doppelhäusern auch jeweils eine Dreiergruppe realisierbar wäre.

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.

Zum Schutz und zur Erhaltung einer großkronigen Kirsche setzt der Entwurf der 2. Offenlegung gegenüber der 1. Planfassung im Südwesten des Plangebietes eine geänderte überbaubare Grundstücksfläche fest.

3.4 Verkehrsflächen

- **Überörtliche Anbindung**

Das Bebauungsplangebiet ist für den Individualverker über die Straßen Kirchberg und Ferrenberg erreichbar. Aufgrund der nahen Lage zur B 55 und dem Bahnhof Overath ist die Lage des Plangebietes für Benutzer des ÖPNV (City-Bahn, Köln-Overath-Gummersbach) und für Fußgänger als sehr gut zu bezeichnen.

- **Innere Erschließung**

Die Bebauung im Innenbereich wird von zwei Stichstraßen, die jeweils im Osten in die Rappenhohner Straße einmünden, erschlossen.

Das Konzept der inneren Erschließung ist darauf ausgerichtet, Durchgangsverkehre zu vermeiden und das Verkehrsaufkommen zu minimieren, um dem angestrebten Wohncharakter im Innenbereich gerecht zu werden.

Die vorgesehenen Wohnstraßen und die geplanten fußläufigen Bereiche sollen diese Zielsetzung unterstützen. Unter diesem Gesichtspunkt und aufgrund der bewegten Topographie wurde auf eine durchgängige Fahrverbindung von Norden nach Süden verzichtet. Die beiden Stichstraßen sind lediglich über eine fußläufige Verbindung miteinander verküpft.
Der Erschließungsanteil wurde zugunsten der Freiraumqualität auf das Notwendigste beschränkt und insgesamt als Tempo-30-Zone festgesetzt.

3.5 Ökologie und Begrünung

- **Planungsgrundsätze in der Bauleitplanung**

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.

Im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher zu prüfen, inwieweit die vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob der Eingriff selbst durch geringere Beeinträchtigungen zu minimieren ist.
Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen an Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 und § 8 Abs. 9 BNatSchG durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
Art, Umfang und Fälligkeit der Kostenerstattung für die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde Overath im weiteren durch Satzung geregelt.

- **Überprüfung des Vermeidungsgebotes**

Grundsätzlich gilt, daß Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu unterlassen oder gering zu halten sind (Vermeidungsgebot).

Im Rahmen der Aufstellung und Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das zu beachtende Vermeidungsgebot in die Abwägung einbezogen und dem Belang der Wohnnutzung an dem Standort ein höherer Stellenwert eingeräumt und daher zugunsten der Wohnbebauung entschieden.

- **Maßnahmen zur Minderung, zum Ersatz und / oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen an Natur und Landschaft**

Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.
Minderungs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß Satz 2 des § 8a Abs. 1 BNatSchG nur innerhalb des Bebauungsplangebietes möglich.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet durch das Büro La Città Stadtplanung, Köln ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.
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.

Nach der vorliegenden Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung ist festzustellen, daß die Beeinträchtigungen aufgrund der Planung durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

- **Begrünung**

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze setzt der Bebauungsplan zusammenhängende öffentliche Grünflächen fest, die zum einen als Ausgleichsflächen dienen und zum anderen zur landschaftsgerechten Einbindung des Bebauungsgebietes beitragen sollen.
Gegenüber dem Vorentwurf wird der im Norden des Gebietes dargestellte Wanderweg in südlicher Richtung in den Verlauf der Planstraße A verlagert und innerhalb eines öffentlichen Grünstreifens bis zur westlichen Plangebietsgrenze geführt. Mit dieser Änderung wird gegenüber dem Vorentwurf der ökologische Wert der im Norden festgesetzten Grünfläche (Ausgleichsfläche) verbessert und zugleich die Aufenthaltsqualität für die angrenzende Wohnbebauung gesteigert.

Im Mittelteil des Plangebietes ist eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt, die im Süden im Bereich des geplanten Kleinkinderspielplatzes mündet.

3.6 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleinkinderspielplatz"

Im Süden des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleinkinderspielplatz" fest. Im Osten und Süden des Plangebietes grenzen in einer Entfernung von ca. 100 m bestehende Kinderspielplätze für alle Altersklassen an, so daß der geplante Spielplatz innerhalb des Plangebietes lediglich für die zu erwartenden Kleinkinder aus dem Plangebiet selbst zur Verfügung gestellt werden soll.

Der festgesetzte Standort für den Kinderspielplatz bietet von einer Vielzahl der geplanten Wohngebäude aus gute Sichtbeziehungen auf den Platz, so daß stets ein Sichtkontakt Eltern / Kinder gegeben ist. Darüber hinaus wird an dem Standort ein Kommunikationsangebot für alle künftig dort lebenden Familien geschaffen.

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

- **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 entfernt liegt.
Da das Plangebiet jedoch im Bauschutzgebiet des Flughafens Köln - Bonn liegt, wird vorsorglich mit einem Hinweis auf mögliche Fluglärmbelästigungen aufmerksam gemacht.

3.8 Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muß lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

3.9 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.10 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 zum einen das ortstypische Gestaltungsmerkmal aufgenommen und zum anderen den vorhandenen Dachstrukturen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes 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, diese zusammenhängenden Dachflächen weitestgehend zu erhalten.

Abgrabungen

Die Unzulässigkeit von Abgrabungen innerhalb der markierten Flächen wird damit begründet, daß sich Abgrabungen insbesondere zum öffentlichen Raum hin negativ auf die Gestaltung des gesamten Wohnquartieres auswirken können.
Mit dieser Festsetzung soll die Erhaltung der natürlichen Geländeoberfläche erreicht werden, so daß neben dem stadtgestalterischen Aspekt gleichzeitig mit dem Schutz des Bodens ein ökologischer Beitrag geleistet wird.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen bewegten Geländestruktur werden auf den übrigen Grundstücksbereichen keine Einschränkungen hinsichtlich der Abgrabungen festgesetzt. In diesen Bereichen richtet sich die Zulässigkeit nach der Landesbauordnung NW.

Overath, den 03.05.1995

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Anlagen: - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag