GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 84/III
OVERATH-STEINENBRÜCK-
SCHMITZLÖDERICH

---

mit Ergänzungen bzw. Änderungen nach der Offenlegung

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

1.1 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, ruhender Verkehr

3.5 Stellplätze und Garagen

3.6 Umweltverträglichkeit

3.7 Begrünung

3.8 Ver- und Entsorgung

3.9 Versickerung des Niederschlagswassers

3.***10*** Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. VORGABEN

1.1 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Overath hat in seiner Sitzung am 23.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 -Overath-Schmitzlöderich- gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Für den in der Sitzung am 23.06.1993 abgegrenzten Geltungsbereich wurde daraufhin zunächst ein ganzheitliches Bebauungskonzept entwickelt. Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der Besitzverhältnisse in den noch zu bebauenden Teilflächen war es vorrangiges Ziel der Planung, ein Konzept zu erarbeiten, nach dem zumindest Teilflächen kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden können. Daraus resultiert eine Gliederung des Gesamtplanbereiches in drei Bebauungsplanabschnitte (I bis III).

Aufgrund der konkreten Bebauungsabsichten innerhalb der Teilfläche III sowie der nur geringfügig erforderlichen Ergänzungen der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung sollen mit der Vorlage des Bebauungsplanentwurfes für diesen Teilbereich kurzfristig die Voraussetzungen zur Bebauung geschaffen werden.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden für den Gesamtplan in einer Bürgerversammlung am 1.12.1994 im Pfarrheim der katholischen Kirchengemeinde St. Barbara in Overath-Steinenbrück dargelegt und erörtert. Darüber hinaus bestand für die Bürger die Möglichkeit, die Planunterlagen im Rathaus Overath vom 17.11.1994 bis 1.12.1994 einzusehen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 21.8.1995 bis zum 21.9.1995 stattgefunden.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen des Gemeindegebietes, im Zentrum von Steinenbrück, nördlich der Lauscher Straße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan Nr. 84/III im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 7.02.1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Overath stellt für den Bebauungsplanbereich **W - Wohnbaufläche** dar.

Der Bebauungsplan Nr. 84/III entspricht damit der gemäß § 8 Abs. 2 BauGB notwendigen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

1.4 Bestehende Situation

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Ortsmitte von Steinenbrück, nördlich der Lauscher Straße. Die Erschließung des Gebietes erfolgt für die festgesetzten WR - Reinen Wohngebiete über die vorhandene Straße Am Kreuzberg und für die südlich gelegenen Grundstücke unmittelbar von der Lauscher Straße.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind derzeit unbebaut, frei von jeglicher Versiegelung und werden als Weideland bzw. intensives Wirtschaftsgrünland genutzt.

Das vorhandene Gelände fällt von der südwestlichen Plangebietsgrenze von ca. 125 m üNN bis zur nördlich gelegenen Ecke des Plangebietes in Richtung Olper Straße hin bis auf ca. 110 m üNN ab.

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich bestehende Wohngebäude, die über die Straße Am Kreuzberg erschlossen werden.

Auf den Flächen südlich der Lauscher Straße bestehen Gebäude und Einrichtungen der katholischen Kirchengemeinde. Die Flächen südwestlich des Plangebietes werden derzeit als Weide- und Ackerland genutzt und befinden sich innerhalb der Teilfläche II, die langfristig einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Die nordöstliche Grenze des Plangebietes ist identisch mit den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung an der Olper Straße.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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

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

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

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs 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 im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den vorgenannten Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan **WR - Reine Wohngebiete** und **WA - Allgemeine Wohngebiete** fest.

Die innerhalb der WR - Reinen Wohngebiete festgesetzten Teilflächen sind als Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur im Bereich der Straße Am Kreuzberg zu sehen und werden entsprechend der vorhandenen Struktur in diesem Bereich ebenfalls als WR - Reines Wohngebiet eingestuft. Die geplante Bebauung im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes wird aufgrund der Nachbarschaft zu den Gemeinbedarfseinrichtungen und der angrenzenden Erschließungsstraße, die langfristig als eine der Haupterschließungen für das Plangebiet herangezogen werden soll, als WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Gemeinde, innerhalb des Plangebietes ein gering verdichtetes Familienhausgebiet zu schaffen, läßt der Bebauungsplan nur eingeschossige Bebauung in offener Bauweise zu. Mit der Festsetzung von eingeschossiger Bauweise wird zum einen Einfluß auf die Dichte diese Gebietes genommen und zum anderen kann dadurch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so gering wie möglich gehalten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Geschosse (I) bestimmt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechen den Höchstwerten des §§ 17 BauNVO und sind begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis maximal 40 % der Grundfläche zuzulassen.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird ausschließlich die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dies entspricht zum einen den vorhandenen baulichen Nutzungen im Bereich der Straße Am Kreuzberg sowie den Zielen der Planung, an dem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Familienhäusern als Einzel- oder Doppelhaus zu schaffen.

Die Bautiefen der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der vorhandenen Struktur und werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt. Das Maß der überbaubaren Grundstücksflächen ist so großzügig bemessen, daß die Bebauungsabsichten nach den jeweiligen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

3.4 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Die Erschließung der festgesetzten WR - Reinen Wohngebiete erfolgt über die Straße Am Kreuzberg. Der Bebauungsplan setzt im Anschluß an die bestehende Verkehrsfläche eine Wendeanlage, Typ 3 der EAE85 fest. Diese Wendeanlage ist für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet.

Die Erschließung der geplanten Bebauung im Südosten des Plangebiets erfolgt unmittelbar von der Lauscher Straße. Eine fahrmäßige Verbindung zwischen der Lauscher Straße und dem festgesetzten Wendeplatz Am Kreuzberg ist nicht vorgesehen.
Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Verbindung zwischen diesen beiden Verkehrsflächen nur für Fußgänger und Radfahrer zulässig.

3.5 Stellplätze und Garagen

Es ist Ziel der Planung, die Flächen für den ruhenden Verkehr in direktem Umfeld der jeweiligen Bebauung ebenerdig anzulegen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich nach der Landesbauordnung und ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

3.6 Umweltverträglichkeit

3.6.1 Ökologie

- **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.

- **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.

3.6.2 Baugrunduntersuchung

Die Gemeinde Overath hat im Vorfeld der Planung für den Bebauungsplan Nr. 84/III durch die GEOS GmbH in Bergisch Gladbach ein Baugrundgutachten (Nr. 95-0915 v. Februar 1995) erarbeiten lassen. Die Untersuchung wurde durchgeführt, um Anhaltspunkte über eventuell vorhandene Verunreinigungen des Oberbodens mit Schwermetallen festzustellen.

Als Ergebnis stellen die Gutachter fest, daß nach den durchgeführten Untersuchungen und dem heutigen Kenntnisstand auf den untersuchten Flächen keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden und eine Wohnbaunutzung möglich ist.

3.6.3 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt ca. 250 m südwestlich der Autobahn A 4 und ca. 50 m von der Hauptstraße (L 136) entfernt. Gegen den von diesen Straßen ausgehenden Verkehrslärm können nur passive Schutzmaßnahmen vorgesehen werden, d.h. Einbau von isolierverglasten Fenstern.

Aus mehreren schalltechnischen Gutachten, die zu lärmbelasteten Bebauungsplangebieten innerhalb der Gemeinde Overath gefertigt wurden, läßt sich entnehmen, daß selbst bei angrenzenden klassifizierten Straßen die erforderliche Schalldämmung mit normalen, isolierverglasten Fenstern der Schallschutzklasse II der VDI 2719 erreicht werden kann. Für Schlafräume werden Schalldämmlüfter empfohlen, die eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung bei gleichzeitigem Schallschutz gewährleisten.

Entwickelt aus diesem Gutachten setzt der Bebauungsplan entsprechende Fenster mit Schalldämmlüftung fest.

3.7 Begrünung

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze setzt der Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern zur vorhandenen Bebauung an der Olper Straße fest. Diese Bepflanzungsvorschrift soll zum einen einen Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Bilanz leisten und zugleich auch als Sichtschutzgrün gegenüber der vorhandenen Bebauung dienen. Die Bepflanzung des öffentlichen Grünstreifens entlang des geplanten Fuß- und Radweges soll ebenso zur Minderung des Eingriffs durch die geplanten Maßnahmen beitragen und zugleich als Abschirmung der privaten Grundstücksbereiche zu dem angrenzenden öffentlichen Weg dienen.

Neben dieser flächenhaften Darstellung in der Planzeichnung wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gefordert, daß 25% der Grundstücksfläche mit je einer Strauchpflanze pro ***1,5*** m² entsprechend der Artenliste zu bepflanzen sind. Des weiteren ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß neben der flächenhaften Bepflanzung im Nordosten des Plangebietes eine intensive Durchgrünung des gesamten Baugebietes gesichert wird.

3.8 Ver- und Entsorgung

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

Das Bebauungsplangebiet ist in der genehmigten Generalentwässerungsplanung aus dem Jahre 1989 enthalten. ***Danach ist vorgesehen, das Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Bereich der festgesetzten WA- Allgemeinen Wohngebiete in die bestehenden Kanäle (Trennsystem) in der Lauscher Straße zu entsorgen.***
Die Entsorgung für den Bereich der festgesetzten WR-Reinen Wohngebiete soll danach in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Am Kreuzberg / Bücheler Straße erfolgen. Auf eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken wird aus den unter der Ziffer 3.9 dargelegten Gründen verzichtet.

~~Die Regen- und Schmutzwässer aus den mit WR - Reinen Wohngebieten festgesetzten Teilbereichen werden dem vorhandenen Mischkanal in der Straße Am Kreuzberg und die von den südlich geplanten Gebäude getrennt in die vorhandenen Kanäle in der~~

~~Lauscher Straße eingeleitet. Aufgrund des schlechten versickerungsfähigen Bodens in diesem Bereich wird auf eine Versickerung des Dachflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken verzichtet und die Entwässerung der Dachflächenwasser von den ca. 6 Wohngebäuden ebenso in die vorgenannten Kanäle eingeleitet.~~

3.9 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51a Abs. 4 ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird, des weiteren Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Ausnahmeregelung gemäß Abs. 4 sind für den vorliegenden Bebauungsplan gegeben. Die im Südosten des Plangebietes gelegenen Teilflächen werden im Trennsystem entsorgt. Lediglich für die 3 geplanten Gebäude im Nordwesten des Plangebietes soll die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal Am Kreuzberg / Bücheler Straße erfolgen.
Da der betroffene Teilbereich in der genehmigten Kanalisationsplanung enthalten ist und der Mischwasserkanal sowie die nachgeschalteten Entwässerungsanlagen (RÜB 16 Steinenbrück) entsprechend ausgelegt wurden, wird insbesondere der wirtschaftliche Aufwand für unverhältnismäßig hoch angesehen. Es ist daher Ziel der Planung, die Niederschlagswässer der geplanten Wohngebäude ebenfalls in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

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. § 86 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 in Anlehnung an die umgebende Bebauung sowohl einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

Die zulässigen Dachneigungen sind so bemessen, daß über die Nutzungen des Dachraumes individuell entschieden werden kann.

Für Garagen gilt diese Festsetzung nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, für Garagen Dachneigungen festzusetzen. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihre Garage wählen.

- **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.

Overath, den 13.12.1995

Siegel Der Gemeinde Overath 8

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Anlagen:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von November 1995
- Bodengutachten von Februar 1995