BEGRÜNDUNG

INHALT

	Seite
1. Vorgaben	
1.1 Bisheriges Verfahren	2
1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplan	2
1.4 Landschaftsplan	2
1.5 Bestand und vorhandene Vegetation	3
2. Anlaß der Planaufstellung	3
3. Begründung der Planinhalte	3
3.1 Vorbemerkungen	3
3.2 Art der baulichen Nutzung	4
3.3 Maß der baulichen Nutzung	4
3.4 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	5
3.5 Erschließung, ruhender Verkehr sowie Fußwege	5
3.6 Ökologie und Begrünung	6
3.7 Verkehrslärm	7
3.8 Altlasten und Baugrunduntersuchungen	7
3.9 Ver- und Entsorgung	8
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	**9**

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 23. Juni 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 -Overath-Steinenbrück, Olper Straße / Dresbach- gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach öffentlicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath - Amtsblatt - am 23.04.1998 durch den Aushang der Planunterlagen und der schriftlichen Erläuterungen im Bauamt der Stadt Overath bis zum 08.05.1998 durchgeführt.

Die Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.05.1998 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB von den Planungsabsichten unterrichtet und Aufgefordert, bis zum 15.05.1998 ihre Stellungnahmen abzugeben.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingangsbereich des Stadtteils Steinenbrück unmittelbar an der L136, in räumlicher Nähe zur der neu entstandenen Geschäftsbebauung (Sülztalzentrum).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan Nr. 86 im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 07.02.1980 rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Overath stellt für die Flächen zwischen der Olper Straße und dem Dresbach **M - Gemischte Bauflächen** dar.

Die Ziele der Planung entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

1.4 Landschaftsplan

Für den Planbereich besteht kein rechtswirksamer Landschaftsplan.

In der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Rheinisch-Bergischen Kreis von 1985 sind lediglich die östlich angrenzenden Waldflächen und ein schmaler Streifen entlang des Dresbaches erfaßt.

1.5 Bestand und vorhandene Vegetation

Das Plangebiet ist bis auf ein im nördlichen Teil bestehendes zweigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude unbebaut. Die Flächen westlich des Dresbaches sind zum überwiegenden Teil mit Schotter belegt. An den Randbereichen der Schotterflächen haben sich erste Ruderalfluren und Sukzessionsgebüsche angesiedelt. Bei dem Dresbach handelt es sich um einen kleinen, ständig wasserführenden Bach, der gering - mäßig verbaut ist und nur wenige Ufergehölze aufweist. Auf den Flächen östlich des Dresbaches befinden sich wertvollere Waldbestände, die jedoch außerhalb des Plangebietes liegen und nicht von der Planung tangiert werden.

2. Anlaß der Planaufstellung

Der Ortseingangsbereich Steinenbrücks stellt sich zur Zeit aus städtebaulicher Sicht unbefriedigend dar. Der das Plangebiet im östlichen Teil tangierende Dresbach ist weitgehend seiner ökologisch wichtigen Uferrandbereiche beraubt, die angrenzenden Flächen sind überwiegend mit Schotter bedeckt und werden zeitweise als Parkplatzfläche genutzt. Gemäß den im Entwicklungskonzept für Steinenbrück 1993 als städtebaulichem Rahmenplan formulierten Grundzügen, ist es Ziel der Stadt Overath, das derzeit negative städtebauliche Erscheinungsbild im Bereich des Ortseinganges von Steinenbrück sowie die ökologische Situation im Bereich der Uferzonen des Bachlaufes zu verbessern Zur Sicherung dieser Ziele wurde der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefaßt.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Vorbemerkungen

Das städtebauliche Entwicklungskonzept Steinenbrück enthält gerade für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 bereits detaillierte Aussagen. Durch eine dem Ortsbild angepaßte Bebauung östlich der Olper Straße soll das Ortsbild abgerundet werden. Aufgrund des im Süden des Plangebietes schmal zulaufenden Grundstückes hatten die Gutachter empfohlen, diese Teilfläche ökologisch anzureichern und als öffentliche Grünfläche anzulegen.

Die in der städtebaulichen Entwicklungsplanung empfohlene Nutzungsstruktur wurde für den Bebauungsplan Nr. 86 in den Grundzügen übernommen.

Entsprechend den Vorgaben der Entwicklungsplanung und den sonstigen Zielen wurde ein Planungskonzept entwickelt, daß den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen weitestgehend gerecht werden soll. Zu Beachten sind insbesondere die Belange der Eigentümer, die eine möglichst weitgehende bauliche Ausnutzbarkeit der Fläche anstreben, aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wald und Dresbach aber auch die Belange der Forst- und der Wasserwirtschaft. Unter Berücksichtigung der hier geforderten Schutzabstände und der Ziele der Stadt Overath bietet sich lediglich der Nordteil des Plangebietes für eine Bebauung an. Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung ist den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den vorhandenen Strukturen im Umfeld des Plangebietes setzt der Bebauungsplan als Art der Nutzung **MI - Mischgebiet** fest.

Damit wird sowohl der derzeitigen Nutzung als auch den Zielen der Planung entsprochen, wonach an dem Standort auch Nutzungen (gemäß § 6 Baunutzungsverordnung) zugelassen werden sollen, die über das Wohnen hinaus gehen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, daß in den **MI-Mischgebieten** die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird des weiteren festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluß der vorgenannten Nutzungen wird damit begründet, daß bislang in diesen Teilflächen derartige Nutzungen nicht vorhanden und städtebaulich nicht erwünscht sind. Flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, stehen den Zielen der Planung entgegen und wären wegen der kleinflächigen Grundstücksstruktur auch kaum zu verwirklichen. Vernügungsstätten (Nr. 8) wären nur in den Teilen des Gebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Aufgrund der räumlichen Begrenztheit des Plangebietes ist als „Gebiet" sicherlich ein größerer Raum als ausschließlich der Bebauungsplanbereich zu sehen. Da insbesondere die gegenüberliegende Straßenseite ganz überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist kann von einer „überwiegenden" Prägung durch gewerbliche Nutzung zu Zeit nicht gesprochen werden. Der Ausschluß ist begründet in dem Ziel die vorhandenen Strukturen auch künftig zu erhalten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Zahl von max. zwei Vollgeschossen ist aus der umgebenden Bebauung entwickelt. Das vorhandene Gebäude im Plangebiet ist zweigeschossig. Das gilt ebenso für die überwiegende Bebauung nördlich des Plangebietes und westlich der Olper Straße. Das im Norden unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Grundstück ist nur eingeschossig bebaut und ist in den Planungsprozeß ebenso einzubringen. Eine mehr als zweigeschossige Bebauung würde in diesem Teilbereich von Steinenbrück eine völlig neue städtebauliche Entwicklung einleiten, die als ortsuntypisch zu bezeichnen ist und das Ortsbild zudem erheblich beeinträchtigen würde.
Der Belang der künftigen Gebäudehöhen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auch insbesondere wegen der Ortseingangssituation intensiv betrachtet. Um

ein gestalterisch und städtebaulich zufriedenstellendes Gesamtbild zu erreichen setzt daher der Bebauungsplan neben der max. Geschoßzahl die maximal zulässigen Erdgeschoßfußbödenhöhen und Firsthöhen fest.

Die Grundflächenzahl von 0,6 orientiert sich an der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze. Das gewählte Maß ist begründet in der relativ zentralen Lage des Bebauungsplangebietes. Im übrigen ist das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit natürlich auch durch die Baugrenzen beschränkt.

3.4 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das festgesetzte Mischgebiet wird als Art der Nutzung die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ist begründet in der Zielsetzung, die im Umfeld des Plangebietes vorhandene lockere Baustruktur fortzuführen.

Für die bestehende Bebauung Olper Straße 135 wurde die überbaubaren Grundstücksflächen so ausgerichtet, daß das vorhandene Gebäude in seinen derzeitigen Ausmaßen planungsrechtlich gesichert ist. Andererseits stünde jedoch auch einer Neubebauung entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplanes nichts im Wege.

Die nördlich anschließende überbaubare Fläche orientiert sich in den Grundzügen an dieser Bebauung. Mit dem Abrücken um 6m von der nördlichen Grundstücksgrenze und dem Zurückspringen um 2 m von der Olper Straße soll u.a. einem erweiterten Nachbarschutz Rechnung getragen werden. Das nur eingeschossige und im Gelände deutlich tieferliegende Gebäude nördlich des Plangebietes soll auch nach Verwirklichung der Planung noch ausreichend belichtet und damit in seiner Wohnqualität gesichert werden.
Die im Süden des Plangebietes festgesetzte Baufläche wurde in ihrer Tiefe aufgrund der sich hier verengenden Grundstückssituation auf 11,0 m reduziert.

3.5 Erschließung, ruhender Verkehr sowie Fußwege

Die Erschließung erfolgt unmittelbar von der L 136 'Olper Straße'. Gegen diese Neuanbindung bestehen aus Sicht der Straßenbauverwaltung keine Bedenken, wenn sie in den straßentechnischen Entwurf zum beidseitigen Neubau von Rad-Geh-Weg-Anlagen entlang der L 136, der mit der Stadt Overath abgestimmt und seit dem 12. März 1997 genehmigt ist, eingebunden ist.
Da der straßentechnische Entwurf für die L 136 bereits von Beginn an Gegenstand dieses Planverfahrens war, steht die vorliegende Planung im Einklang mit den Ausbauplänen für den Umbau der L 136. Die Grenzen des Bebauungsplanes sind so festgelegt, daß nur der Anteil der Verkehrsfläche der L 136, der für die Planung von Bedeutung ist, sich innerhalb des Plangebietes befindet. Die konkrete Ausbauplanung der L136 ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sondern bleibt nachfolgenden Planungen überlassen.

Der Bebauungsplan läßt auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes großzügig abgegrenzte Stellplatz- und Garagenflächen mit 2 Ein- und Ausfahrten

von und zur Olper Straße zu. Um die Verkehrssicherheit im Bereich des Plangebietes nicht zu gefährden, läßt der Bebauungsplan außer an den beiden festgesetzten Ein- und Ausfahtsbereichen keine weiteren Zufahrten mehr zur L 136 zu.

Nördlich des Einmündungsbereiches der Römerstraße in die Olper Straße besteht ein beampelter und markierter Fußgängerüberweg. Der an dieser Stelle von vielen Schülern angenommene Überweg und der anschließende „Trampelpfad" durch das Plangebiet in Richtung Holzbachtalstraße wurde als Vorgabe für die Planung betrachtet und wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Plangebietes in nördlicher Richtung als Fußweg fortgeführt. Der Fußweg dient bereits seit Jahrzehnten der Schulwegsicherung und als Kirchweg. Die Vernetzung von Baugebieten mit angrenzenden Quartieren und öffentlichen Einrichtungen verbessert eindeutig die Wohnqualität und die Verkehrssicherheit für den Fußgänger.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht nun die Möglichkeit diesen Weg planungsrechtlich abzusichern. Mit dieser Wegeverbindung soll außerhalb der Hauptverkehrsstraßen ein landschaftsgerechter (versickerungsfähiger Belag) und verkehrssicherer Fußweg geschaffen werden.

3.6 Ökologie und Begrünung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
Intensität und Ausdehnung der Ausgleichsmaßnahme richten sich nach der Stärke des Eingriffs. Der zweckmäßigste Weg zur Ermittlung dieser Eingriffsintensität ist der Vergleich zwischen dem Bestand und der geplanten Nutzung des betreffenden Gebietes. Je nachteiliger die zu erwartenden landschaftsökologischen Veränderungen des Plangebietes, desto umfangreicher sind die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Dieser Vergleich erfolgt, zur Gewährleistung von Objektivität und Nachvollziehbarkeit, mit Hilfe eines rechnerischen Verfahrens. Je geringer der Biotopwert der Planung gegenüber dem Wert des Bestandes, desto stärker die zu erwartende Beeinträchtigung. In diesem Falle würde, über die Planung hinaus die Bereitstellung von Ausgleichsflächen erforderlich.

Im Rahmen der landschaftspflegerischen Maßnahmenplanung sind zum Ausgleich und zur Minimierung des Eingriffs naturnahe Bepflanzungen des Gewässerrandstreifens sowie die Anpflanzung von einer Baumreihe entlang der L 136 vorgesehen. Des weiteren wird zum Schutz dieses Randstreifens zu den angrenzenden Stellplatzflächen die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke festgesetzt.

Da gemäß § 1a BauGB ein Ausgleich für den geplanten Eingriff in Natur und Landschafts nicht erforderlich wäre, da die Eingriffe bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zulässig wären (planungsrechtlicher Innenbereich), wird bei diesen Flächen bei der Ausgleichsberechnung nicht vom tatsächlichen Bestand ausgegangen, sondern von der nach

§ 34 BauGB rechtlich zulässigen Versiegelung. Daraus resultiert bezüglich der ökologischen Wertigkeit ein geringerer Eingangswert, der durch die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes rechnerisch ausgeglichen werden kann.

Gemäß den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages setzt der Bebauungsplan die Flächen im Süden des Plangebietes und den Gewässerrandstreifen entlang des Dresbaches als öffentliche Grünflächen fest.
Die innerhalb des Mischgebietes festgesetzten Pflanzvorschriften gewährleisten rechnerisch den Ausgleich für den in diesem Bereich geplanten Eingriff, dienen aber darüber hinaus der verträglichen Abgrenzung der Stellflächen zur Umgebungsnutzung.

3.7 Verkehrslärm

Für den in 300 m nordwestlich des Plangebietes, ebenfalls an der L 136 gelegenen Bebauungsplan Nr. 85 'Altes Zollhaus' wurde 1996 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Ziel dieses Gutachtens war die Überprüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Verkehrsgeräuschen von der A 4 und der angrenzenden L 136. Da im Nahbereich zur L 136 die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten werden, hatte der Gutachter für diese Teilbereiche empfohlen, passive Schutzmaßnahmen in den Bebauungsplan festzusetzen. Nach Aussage des Gutachters sind die Verkehrsgeräusche von der Olper Straße für das Plangebiet als dominierende Geräuschquelle anzusehen. Der Geräuschpegel von der A 4 ist diesen Werten deutlich untergeordnet, so daß über die passiven Schallschutzfestsetzungen zur Olper Straße hin keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.
Da die Geräuschsituation mit dem Bebauungsplan Nr. 86 vergleichbar ist, werden die Ergebnisse und Empfehlungen dieses Gutachtens auch für den Bebauungsplan Nr. 86 herangezogen. Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage dieses Gutachtens für die betroffenen Fassadenteile im Nahbereich der L136 passive Schutzmaßnahmen fest.
Auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Erdwälle und/oder Wände wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange verzichtet, da bei der Errichtung von Wänden und/oder Wällen entlang der L 136 das städtebauliche Ziel der Planung, die lockere Bebauung der Umgebung fortzusetzen, verfehlt würde. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde daher zu Gunsten des Stadtbildes entschieden und auf die Festsetzung von Wänden oder Wällen verzichtet.

Das schalltechnische Gutachten des Büros Graner & Partner vom 01. 04 1996 / 23.09.1996 ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

3.8 Altlasten und Baugrunduntersuchungen

In einem umweltgeologischen Gutachten konnte eine erhebliche Belastung des Plangebietes mit Schwermetallen nachgewiesen werden. Der gewachsene Untergrund wird von tiefgründigen künstlichen Anfüllungen überdeckt, die insbesondere Blei, Zink, Cadmium und Quecksilber enthalten. Daher wurde das gesamte Plangebiet in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauBG als Fläche gekennzeichnet deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Das umweltgeologische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt

Nach einem Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) sind bei Überschreitung von vorgegebenen Grenzwerten - wie sie im Plangebiet festgestellt wurden - sichernde Maßnahmen zu treffen. Ziel aller Vorkehrungen ist, einer möglichen Gesundheitsgefährdung vorzubeugen.

Die besondere räumliche Situation des Plangebietes als schmaler Streifen zwischen Dresbach und Olper Straße führt dazu, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Mischgebietes eng begrenzt sind. Der Bebauungsplanentwurf setzt für diesen Bereich ganz überwiegend Fläche für Stellplätze und Garagen fest. Es ist davon auszugehen, daß die Fläche für den Nachweis der erforderlichen Stellflächen und Fahrwege auch vollständig benötigt wird.

Zur Gestaltung des Ortseingangsbereiches ist es städtebaulich wünschenswert, die Baureihe östlich der Olper Straße zu schließen und damit den Straßenraum zu fassen. Die Anlage eines Nutzgartens oder Kinderspielplatzes, z.B. auf der Fläche einer verbleibenden Baulücke ist daher nicht erwünscht. Eine "gärtnerische Nutzung zum Zwecke der Lebensmittelerzeugung" sowie die "Nutzung als Kinderspielplatz" wäre aufgrund der hohen Schwermetallbelastung - entsprechend dem Erlaß des Ministeriums- nur unter erheblichem Aufwand möglich. Da diese Nutzungen hier ohnehin nicht den Zielen der Planung entsprechen, schließt der Bebauungsplan sie unter Punkt 6.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen aus.

Punkt 6.3 setzt fest, daß alle Vegetationsflächen mit einer mind. 30 cm mächtigen Schicht aus unbelastetem kulturfähigem Boden zu übererden sind. Die Festsetzung wurde im Absprache mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde getroffen und entspricht den Vorgaben des MURL.

Punkt 6.4 regelt, daß die Untere Abfallwirtschaftsbehörde im Bauantragsverfahren zu beteiligen ist. Damit ist das gemäß § 67 BauO NW für Wohnbebauung innerhalb eines Bebauungsplanes im Allgemeinen vorgesehene Freistellungsverfahren grundsätzlich ausgeschlossen. Die Fachbehörde prüft das Vorhaben und trifft ggf. Regelungen, z.B. zur Behandlung von Aushubmaterial.

Punkt 6.5 verlangt mit Vorlage der Bauantragsunterlagen den gutachterlichen Nachweis der Standsicherheit der geplanten Maßnahmen. Diese textliche Festsetzung wurde aufgrund der im Rahmen des umweltgeologischen Gutachtens festgestellten spezifischen tiefgründigen Aufschüttungen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Das Gutachten weist darauf hin, daß künstliche Aufschüttungen i.A. wegen nicht zu kalkulierenden Sackungssetzungen sowohl für Gebäude als auch für Verkehrsflächen Sondergründungsmaßnahmen unterschiedlicher Art erfordern. Auch die im anstehenden Boden vorgefundenen feinkörnigen Schichten von weich-breiiger Konsistenz sind nur gering tragfähig und erfordern eine Anpassung der Gründungsmaßnahmen. Ein vom Bauherrn zu erbringendes Standsicherheitsgutachten soll möglichen Gefährdungen von Bewohnern und Nutzern grundlegend vorbeugen."

3.9 Ver- und Entsorgung

3.9.1 Schmutz- und Regenwässer

Die technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt. Für die geplante Bebauung müssen lediglich die Hausanschlüsse hergestellt werden.

Das Bebauungsplangebiet ist in der genehmigten Generalentwässerungsplanung aus dem Jahre 1989 enthalten. Danach kann das Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet dem vorhandenen Ortskanal in der Olper Straße zugeführt werden.

Weitere Ausführungen zur Behandlung des Niederschlagswassers siehe unter Ziffer 3.9.2.

3.9.2 Behandlung 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.

Da die für die geplante Bebauung vorgesehenen Flächen in der genehmigten Kanalisatiosnetzplanung eingerechnet und die Entsorgungseinrichtungen im Trennsystem unmittelbar vor den geplanten Gebäuden vorhanden sind und in Anbetracht der durch die 2 zusätzlich geplanten Gebäude geringen Zunahme an Wasserfracht, kann das Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal i.S. des § 51a Abs. 4 zugeführt werden.

Der Verzicht auf eine Versickerung vor Ort kommt den Anforderungen des § 51a LWG darüber hinaus nach, da durch die nachgewiesene Belastung des Bodens mit Schwermetallen nicht sichergestellt werden kann, daß eine Versickerung ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.
Auch von einer Direkteinleitung in den Dresbach ist abzusehen, da dieser - nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde - bei Starkregenereignissen ohnehin schon randvoll ist. Eine zusätzliche Direkteinleitung könnte zu Überschwemmungen und damit auch zu einer Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit führen.

Im Sinne des § 51 a LWG NW ist das anfallende Niederschlagswasser daher ausschließlich der im Trennsystem vorhandenen Kanalisation zuzuleiten

4. 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, ist vorgesehen, zur Durchsetzung der Ziele der Planung neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauONW zu treffen.

- **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 mit einer Dachneigung größer 30° zulässig ist, wird das ortstypische Gestaltungsmerkmal aufgenommen und den vorhandenen Dachstrukturen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes entsprochen.

- **Dachgauben und Dacheinschnitte**

Mit den einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Einzel- und 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. Mit der zusätzlich aufgenommenen Beschränkung der Breite und der Abstände zwischen den Einzelgauben soll erreicht werden, daß sich die Gauben bzw. Einschnitte der Gesamtfläche unterordnen und als gliederndes Element wirken. Die vorgeschriebene Kleinteiligkeit der Dachaufbauten entspricht im übrigen den vorhandenen Dachstrukturen in Steinenbrück, so daß hiermit ein bestehendes Gestaltungselement aufgenommen wurde. Die Festsetzung von Mindestabständen von den Giebelwänden erfolgt ebenfalls mit dem Ziel, diese zusammenhängenden Dachflächen weitestgehend zu erhalten.

Overath, den

Siegel der Stadt Overath

..... (Bürgermeister) ..... (Ratsmitglied)

Anlagen:
- landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- schalltechnisches Gutachten zum BP Nr. 85
- umweltgeologisches Gutachten