GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 87/2

UNTERESCHBACH SÜD-OST

BEGRÜNDUNG (ENTWURFSBEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 (8) BBAUG)

1. Vorgaben zur Einfügung in die gemeindliche und übergemeindliche Planung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 (2) BBauG im wesentlichen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich im südwestlichen Bebauungsplanbereich wurde eine erste Flächennutzungsplanänderung erforderlich, um an Stelle der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tennishalle darzustellen. Diese Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 (3) BBauG als sogenanntes Parallelverfahren. Für den Bereich, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, liegt die Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde vor, so daß die Planung in diesem Bereich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist. Die Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde bezüglich der Darstellung der Sonderbaufläche erfolgt im Rahmen der ersten Flächennutzungsplanänderung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Overath verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87/2 die Zielsetzung, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 87/1 (ehemals Stadt Bensberg) aufzuheben und darüber hinaus für einen an den Bebauungsplan Nr. 87/1 angrenzenden Bereich Ortsrecht zu schaffen. Inhaltlich soll der im Bebauungsplan Nr. 87/1 festgesetzte Geschoßwohnungsbereich und die Fläche für Gemeinbedarf verändert werden und der verstärkten Nachfrage nach einer Familienhausbebauung Rechnung tragen. Der über den Bebauungsplan Nr. 87/1 hinausgehende Bereich ist fast ausschließlich für Einrichtungen der Erholung und sportliche Zwecke vorgesehen. Die bereits vorhandenen Sportanlagen sollen weiter ausgebaut werden und die Grundlage für die Errichtung einer Turnhalle und Tennishalle geschaffen werden. Die erforderlichen Parkplätze für den Sport- und Erholungsbereich sollen möglichst im Bereich der L 284 liegen, um Störungen für das anschließende Baugebiet zu verhindern.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 87/2 liegt der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 87/1, dessen Rechtskraft in diesem Verfahren aufgehoben wird.

- 2 -

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1.1 Art der Nutzung

- Mischgebiet (MI *)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet zwischen dem Freizeit- und Sportgelände und demanschließenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) wurde gemäß § 1 (5) BauNVO gegliedert, so daß verschiedene störende Nutzungsarten ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluß erfolgte aus Emissionsschutzgründen, um Störungen für das anschließende Allgemeine Wohngebiet zu verhindern. Die Lage dieses Mischgebietes wird damit begründet, daß diese Nutzungsart im Flächennutzungsplan als Übergang zwischen dem Sportgelände und der Wohnbaufläche dargestellt ist.

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet erfolgte durch planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 1 (5) BauNVO eine Einschränkung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, um Störungen für die Bewohner auszuschließen und die Wohnqualität zu erhöhen. Der Ausschluß von Nutzungen erfolgte aus Emissionsschutzgründen.

4.1.2 Maß der Nutzung

Da der Bebauungsplan einen Teilbereich der bestehenden Ortslage Untereschbach mit erfaßt und hier bereits das Maß der Nutzung durch die vorhandene Bebauung geprägt wird, kommt es innerhalb des Bebauungsplangebietes zu größeren Unterschieden im Maß der künftigen Nutzung. Entlang der Olpener Straße (B 55) und in einem Teilbereich der L 284 (Hoffnungsthaler Straße) wird entsprechend dem derzeitigen Bestand eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Zur Erweiterung von bestehenden Versorgungseinrichtungen setzt der Bebauungsplan im rückwärtigen Bereich eine eingeschossige überbaubare Fläche fest. Es ist erforderlich, in diesem Bereich die Höchstwerte gemäß § 17 (1) BauNVO zu überschreiten. Diese Überschreitung erfolgt gemäß § 17 (9) und (10) BauNVO und wird damit begründet, daß bereits bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung am 26. Juni 1962 das Gebiet überwiegend bebaut war. Darüber hinaus sollen die heutigen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse im wesentlichen unverändert bleiben. Aus diesem Grunde ist eine Einhaltung der Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO für teilbebaute beziehungsweise unbebaute Grundstücke unter Berücksichtigung der bereits eingeleiteten Bebauung nicht möglich. Die Einhaltung der Höchstwerte gemäß § 17 (1) BauNVO würde zu einer uneinheitlichen Bebauung führen. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung nicht entgegen, da einwandfreie Wohn-, Arbeits- und Verkehrsverhältnisse gesichert sind.

- 3 -

Die Gebiete, in denen die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO überschritten werden, sind mit ▨ gekennzeichnet.

Für die zwischen dem Mischgebiet an der B 55 und teilweise an der L 284 gelegenen baulichen Nutzungen wurden die Geschoßzahlen auf 1 bis 2 Geschosse beschränkt und die Grund- und Geschoßflächenzahlen gegenüber den zulässigen Massen des § 17 (1) BauNVO verringert. Diese Verringerung erfolgte mit der Zielsetzung, eine aufgelockerte Bebauung zu erzielen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so bemessen, daß den künftigen Bauherren ein genügender Spielraum für die Standortbestimmung des Gebäudes verbleibt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich mit Baugrenzen umgeben, um den oben angeführten Spielraum für die künftige Bebauung zu gewährleisten.

4.1.3 Bauweisen

Für die ein- und zweigeschossige Bebauung zwischen dem Mischgebiet an der Olpener und Hoffnungsthaler Straße und dem Sport- und Freizeitgelände wurde offene Bauweise für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt im wesentlichen unter den bereits unter 4.1.2 angeführten Gründen, wobei eine aufgelockerte Bebauung eine wesentliche Zielsetzung ist.

Für das Mischgebiet entlang der B 55 und im Einmündungsbereich der Hoffnungsthaler Straße in die B 55 erfolgt die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise, um die bereits eingeleitete Bauweise fortzusetzen und die Möglichkeit der Schließung von vorhandenen Baulücken zu gewährleisten.

4.1.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt unter besonderer Beachtung der Zielsetzung für die Schaffung eines guten Wohngebietes. Aus diesem Grunde werden teilweise verkehrsberuhigte Wohnstraßen festgesetzt. Die Fußwege werden ebenfalls planungsrechtlich gesichert, um gegenüber den Bürgern eindeutige Aussagen zu treffen. Um die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs für das Sport- und Freizeitgelände zu befriedigen, wird ein größerer Parkplatz festgesetzt. Die Lage wurde so gewählt, daß Störungen für das Wohngebiet so gering wie möglich gehalten werden.

Für die Bedarfsdeckung von öffentlichen Parkplätzen im Bereich der Olpener Straße wird ein vorhandener Parkplatz an der Olpener Straße im Bereich der Sülz planungsrechtlich verankert. Entlang der Erschließungsstraßen erfolgen Festsetzungen für Parkplätze entlang der Fahrbahnen als Parallel- und Schrägaufstellung, um damit den Bedarf, der innerhalb des künftigen Wohngebietes entsteht, zu decken.

Für die schleifenförmig geführte verkehrsberuhigte Wohnstraße enthält der Bebauungsplan einen Vorschlag für die Einbahnführung, wodurch zusätzliche Parkplätze im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden können.
Die Anbindung des Plangebietes an die L 284 (Hoffnungsthaler Straße) wurde mit dem Landesstraßenbauamt abgestimmt. Die Gemeinde Overath erklärt, daß sie auf eine Neuanbindung der Brüderstraße an die L 284 verzichtet.

4.1.5 Versorgungsflächen

Der Bebauungsplan setzt eine Versorgungsfläche für eine Trafostation fest, die bereits innerhalb des Sondergebietes vorhanden ist.

4.1.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern für bereits vorhandene Leitungstrassen eine künftige Unterhaltung. Es soll durch diese Festsetzung den Leitungsträgern die Möglichkeit gegeben werden, ihre Leitungen zur Unterhaltung zu erreichen. Soweit diese Leitungen innerhalb Flächen für die Öffentlichkeit liegen, sind derartige Festsetzungen nicht getroffen worden.

4.1.7 Öffentliche Grünflächen

Außer dem eigentlichen Sportgebiet wurden zum Zwecke der Erholung entlang der Sülz öffentliche Grünflächen festgesetzt, um eine optimale Verbindung zwischen dem Ortskern Untereschbach und dem Sportgebiet zu gewährleisten und die Wohnqualität des Baugebietes zu erhöhen. Darüber hinaus erfolgte die Festsetzung von Grünflächen entlang der L 284, um einerseits den Lärmschutzwall zur Landstraße hin abzugrünen und zum anderen die Parkplätze des Sportzentrums einzugrünen. Neben den allgemeinen Spielmöglichkeiten innerhalb der begleitenden Grünzone an der Sülz wurde für den Bedarf des Baugebietes ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt.

4.1.8 Fläche für die Landwirtschaft

Die Fläche zwischen den Sportanlagen und der Sülz wurde als landwirtschaftliche Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und festgesetzt. Diese Festsetzung soll einerseits sicherstellen, daß diese Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden kann und andererseit einen positiven Beitrag für den Erholungswert zu leisten.

4.1.9 Höhenlage von baulichen Anlagen

Die Höhenlagen der Erdgeschoßfußbodenoberkanten wurden eingeschränkt, damit die Kellergeschosse nicht zu stark aus dem umgebenden Erdreich herausgehoben werden. Damit soll erzielt werden, daß das Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleibt. Außerdem wird dadurch verhindert, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch allzu starkes unterschiedliches Herausheben der Kellergeschosse erfolgen.

4.1.10 Lärmschutzeinrichtungen gemäß § 9 (1) 24 BBauG

Zur Vermeidung störender Umwelteinwirkungen auf das Wohngebiet setzt der Bebauungsplan eingegrünte Lärmschutzwälle fest, die teilweise als öffentliche Grünflächen und teilweise als nicht überbaubare private Flächen festgesetzt sind. Die Festsetzungen erfolgten, um störende Einwirkungen von der L 284 zu vermeiden und negative Auswirkungen aus dem Freizeit- und Sportgebiet zu verhindern. Da nicht völlig auszuschließen ist, daß durch die zukünftige Verkehrsentwicklung Beeinträchtigungen auftreten können, ist es empfehlenswert, Fenster mit einem Mindest-Schalldämmwert der Schallschutzklasse 2 der Richtlinien VDI 2719 vorzusehen. +)

4.1.11 Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern

Diese Festsetzungen erfolgten insbesondere im Bereich der vorgesehenen Tennishalle, um diese großflächige Anlage in die Landschaft einzubinden.

4.1.12 Anpflanzung von Bäumen

An verschiedenen Stellen beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen über die Anpflanzung von Einzelbäumen. Diese Festsetzungen erfolgten in verstärktem Maße bei Parkplätzen, um besonders bei großflächigen Parkplatzanlagen die Gestaltung zu verbessern und einerseits für die parkenden Fahrzeuge einen gewissen Sonnenschutz zu erzielen.

4.2. Zu nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 (6) BBauG

4.2.1 Überschwemmungsgebiet

Zum besseren Verständnis für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen erfolgte die nachrichtliche Übernahme der gesetzlichen Überschwemmungsgrenzen. Es wird darauf hingewiesen, daß Baumaßnahmen jeglicher Art innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes eine Ausnahmegenehmigung nach § 113 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen erfordert.

+) Ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 1.4.1981

4.3 Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 103 BauONW

4.3.1 Dacheindeckungsmaterialien

Die textlichen Festsetzungen enthalten eine Auswahl von Dacheindeckungsmaterialien. Dabei wird besonders Wert darauf gelegt, daß anthrazit- bis schwarzfarbene kleinteilige Materialien zur Verwendung kommen. Diese Festsetzungen erfolgen mit der Begründung, Einfluß auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen und die Verwendung von ortsfremden Materialien und Farbgebungen auszuschliessen.

4.3.2 Dachformen und -neigungen

Die zulässige Dachform wurde auf das Satteldach beschränkt, um eine allzu starke Vermischung verschiedenartiger Dachformen zu verhindern. Die Dachneigungen wurden mit einem Spielraum von 10° festgesetzt. Dieser Spielraum berücksichtigt einerseits einen ausreichenden Spielraum für individuelle Gestaltung und verhindert andererseits ein Nebeneinander von stark differierenden Dachneigungen. Im rückwärtigen Bereich der Olpener Straße erfolgt die Festsetzung der Flachdachform, da die Ausbildung von anderen Dachformen funktionell nicht vertretbar ist (Belichtung und Nutzung als Dachterrassen).

4.3.3 Drempel

Drempel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zugelassen worden, da sich Drempel bei zweigeschossigen Gebäuden gestalterisch nachteilig auswirken. Sie beeinflussen die Porportion der Gebäude negativ.

4.3.4 Dachgauben

Dachgauben wurden in eingeschränkter Form nur bei eingeschossigen Gebäuden zugelassen, um einerseits die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude einzuschränken und zum anderen Einfluß auf die Gestaltung zu nehmen.

4.3.5 Mülltonnenplätze

Für die Aufstellung von Mülltonnen erfolgten Festsetzungen über eine sichtgeschützte Aufstellung, damit sie von allgemein zugänglichen Bereichen nicht eingesehen werden können und somit störende Auswirkungen auf die Umgebung verhindert werden.

4.3.6 Antennen

Die Anzahl sichtbarer Rundfunk- und Fernsehantennen je Gebäude wurde eingeschränkt, um zu verhindern, daß durch die Installation von einer Vielzahl von derartigen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

- 7 -

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen.

Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e (Bau- und Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Gem. nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e vor.

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Gemeinde Overath gemäß § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, bodenordnende Maßnahmen gemäß den §§ 45 ff BBauG durchzuführen.

8. Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage Lehmbach.
Die Entwässerung des Plangebietes ist zu dieser Kläranlage vorgesehen.
Soweit Erschließungsanlagen nicht bereits vorhanden sind, werden vorbereitende Maßnahmen insbesondere die Planung kurzfristig eingeleitet, so daß eine zügige Realisierung des Bebauungsplanes sichergestellt ist. Wasser-, Elektro- und Gasversorgung sind durch Anschluß an das Ortsnetz sichergestellt.

9. Kosten, Finanzierung

Überschläglich ermittelte Kosten, die bei Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen: zur Zeit ca. DM 2.600.000,--.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließung gemäß § 123 BBauG durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen. Der 10%ige Anteil der Gemeinde wird bei Bedarf aus Haushaltsmitteln gedeckt.

Diese Begründung wurde gemäß §§ 2 und 9 BBauG durch Beschlußfassung des Rates der Gemeinde Overath aufgestellt.

Overath, den 10.6.1980 + 22.10.1980

Bürgermeister Ratsmitglied

Gesehen!
Köln, den 18.3.1981
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:
Precht