GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 88
OVERATH - STEINENBRÜCK,
BIRKENWEG -

mit Ergänzungen bzw. Änderungen nach der Offenlegung

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

1.1 Bisheriges Verfahren

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

1.3 Flächennutzungsplan

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 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

3.5 Verkehr

3.6 Ökologie und Begrünung

3.7 Ver- und Entsorgung

3.8 Altlasten

3.9 Versickerung des Niederschlagswassers

3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Gemeinde Overath hat in seiner Sitzung am 08. Dezember 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 -Overath-Steinenbrück, Birkenweg- gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde durch den Aushang von Planunterlagen und schriftlichen Erläuterungen im Bauamt Overath entsprochen.

Auf die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurde in dieser frühen Planungsphase verzichtet. Die Träger werden gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsteiles Steinenbrück und umfaßt neben der Verkehrsfläche des Birkenweges neun Baugrundstücke, die bis auf das Flurstück Nr. 35 bereits bebaut sind.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan Nr. 88 im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 07.02.1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Overath stellt für den nördlich des Birkenweges liegenden Teil des Plangebietes W - Wohnbaufläche dar. Die südlich des Birkenweges gelegenen Teilflächen sind als M - Gemischte Bauflächen dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung südlich des Birkenweges wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung, entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes für diese Teilflächen WR - Reines Wohngebiet festgesetzt. Sinn und Zweck der gemäß § 8 BauGB notwendigen Entwicklungsvorschrift besteht darin, daß die raumbezogene Planung für das gesamte Plangebiet in den Grundzügen erhalten bleiben muß. Mit dem Begriff des Entwickelns besteht für die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insoweit ein Spielraum zur Verfügung, als die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht angetastet wird.

Da die Teilflächen südlich des Birkenweges bereits bebaut und lediglich 4 Grundstücke betroffen sind, wird die Ausweisung als Reines Wohngebiet insbesondere nach der Novellierung der BauNVO 1990 als städtebaulich verträglich und mit den Grundzügen des Flächennutzungsplanes vereinbar angesehen, so daß auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet wird.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 88 besteht zur Zeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die bisherigen Bauvorhaben waren daher nach § 34 BauGB als 'Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile' zu beurteilen.

Die Beurteilung dieser Einzelvorhaben durch die Genehmigungsbehörde entspricht in Teilbereichen nicht den Zielen der Planung, so daß mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, trotz der weitestgehend vorhandenen Bebauung, langfristig eine städtebauliche Ordnung erreicht werden soll.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht für die Anwohner künftig die Möglichkeit zum Ausbau des Dachgeschoßes.

Das Verfahren soll gemäß BauGB - Maßnahmengesetz vom 28.04.1993 durchgeführt werden.

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

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfes und konkreter Bebauungsabsichten wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine kurzfristige Realisierung der Bebauung auf dem Flurstück Nr. 35 erwartet.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen Strukturen innerhalb des Plangebietes sowie gemäß den vorgenannten Zielen der Planung ist für das Bebauungsplangebiet die Festsetzung von **WR - Reinen Wohngebieten** 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.

5

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Trauf- und Firsthöhen 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.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist bei den Festsetzungen der Höhenlage nach Berg- und Tallagen zu unterscheiden. Die Höhenfestsetzungen sind so angelegt, daß zur Bergseite hin mindestens ein Vollgeschoß errichtet werden kann. Maßgeblicher Meßpunkt ist die Grenze Baugrundstück / Verkehrsfläche. Die Höhen sind für jede einzelne Hauseinheit in der jeweiligen Hausmitte zu messen.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird ausschließlich die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, so daß auch für die bereits bestehenden Gebäude noch Erweiterungsmöglichkeiten bestehen oder im Falle eines Neubaues die Errichtung eines Familienwohnhauses entsprechend den heutigen Ansprüchen möglich wird.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB fest, daß in Wohngebäuden maximal 4 Wohnungen je Hauseinheit zulässig sind. Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen ist begründet in der vorhandenen lockeren Bebauung des Plangebietes und des gesamten Umfeldes sowie in den Zielen der Planung, diese lockere Bebauung in der offenen Bauweise innerhalb des Plangebietes fortzuführen. Ohne diese Beschränkung bestünde die Gefahr einer Umstrukturierung der baulichen Eigenart des Gebietes (s. Kom. Bielenberg § 9 Rdnr. 61).

Ein weiterer Grund ist in der vorhandenen Erschließung des Plangebietes zu sehen. Die Erschließung wurde seinerzeit entsprechend den Zielen der Planung auf ein geringes Verkehrsaufkommen ausgelegt und daher mit einem relativ geringen Querschnitt ausgebaut. Ohne die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen besteht die Gefahr, daß die vorhandenen Erschließungsflächen nicht ausreichen, um den zu erwartenden Verkehr aufnehmen zu können. Mit der Beschränkung der maximal zulässigen Wohnungen soll zudem die Zahl der erforderlichen KFZ - Stellplätze eingeschränkt werden, da hierdurch zusätzliche Versiegelungen des Bodens zu erwarten sind. Die Anlage von größeren Garagen- und/oder Stellplatzhöfen würde sich zudem aufgrund der bewegten Topografie negativ auf das Gesamtbild auswirken.

6

3.5 Verkehr

Der Birkenweg mündet im Nordwesten in die Katzemicher Straße und im Südosten in den Sonnenweg. Als Haupterschließung für das Plangebiet ist wegen der kürzeren Wegestrecke zur L 136 hin, die Katzemicher Straße anzusehen.

Die Erschließung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke erfolgt unmittelbar vom Birkenweg. Der vorhandene Querschnitt des Birkenweges reicht zur Erschließung der vorhandenen und der noch zusätzlich möglichen Bebauung, mit den einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten, aus. Der Bebauungsplan übernimmt daher als äußere Begrenzung die derzeitige Verkehrsfläche und setzt für diese Fläche insgesamt Tempo-Zone-30-Bereich fest. Damit wird zum einen dem bereits bestehenden Wohncharakter entsprochen und die bisherige Situation planungsrechtlich festgeschrieben.

3.6 Ökologie

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.

Nach dem Urteil des OVG Niedersachsen vom 08. November 1994 bewirkt jedoch nicht jede Änderung eines Bebauungsplanes, die weitere Möglichkeiten in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil eröffnet, einen Eingriff in Natur und Landschaft. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes sind Eingriffe in diesem Sinne nach § 8 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Das Oberverwaltungsgericht geht davon aus, daß der Bundesgesetzgeber mit § 8a BNatSchG vorrangig die erstmalige Beplanung und Bebauung bislang von Bebauung freier Flächen im Auge hatte. Denn Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, sind nach § 8a Abs. 6 BNatSchG grundsätzlich nicht als Eingriffe anzusehen. Angesichts der Zweckbestimmung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann nach Auffassung des Gerichtes nicht jede weitere Versiegelung bebaubarer Grundstücke als Eingriff in Natur und Landschaft gewertet werden. Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist im Innenbereich nur durch eine Bebauung zu befürchten, die das Verhältnis der bebauten Flächen zu den Freiflächen wesentlich verändert oder in Konflikt mit besonders schutzwürdigen Wirkungszusammenhängen des Naturhaushaltes gerät.

Da das Plangebiet bis auf das Flurstück Nr. 35 bereits durchgängig bebaut ist, sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten. Im Gegenteil ist durch die Aufstellung des

7

Bebauungsplanes langfristig eine städtebauliche Ordnung zu erwarten, die bei Einzelgenehmigungen nach § 34 BauGB für das jeweilige Quartier nicht immer garantiert werden kann. Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der zukünftigen Höhenentwicklung, wird langfristig eine hohe städtebauliche Qualität in diesem Bereich erwartet. Ein Eingriff im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt, findet durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 nicht statt.

3.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Overath-Lehmbach. Die im Plangebiet anfallenden Abwässer werden im Mischsystem an den Ortskanal angeschlossen. Bis auf das Flurstück Nr. 35 sind alle übrigen Gebäude bereits an den Kanal angeschlossen, so daß die Einleitungsmenge lediglich durch das geplante Gebäude auf dem Flurstück Nr. 35 zunimmt.

Das Bebauungsplangebiet ist in der genehmigten Generalentwässerungsplanung aus dem Jahre 1989 enthalten. Da bis auf das Flurstück Nr. 35 bereits alle übrigen Gebäude an den Mischwasserkanal angeschlossen sind, wird für das eine geplante Wohnhaus auf eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück aus den unter der Ziffer 3.9 dargelegten Gründen verzichtet.

3.8 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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, da bis auf das Flurstück Nr. 35 alle übrigen Gebäude bereits an den Kanal angeschlossen sind. Die Einleitungsmenge würde lediglich durch das geplante Gebäude auf dem Flurstück Nr. 35 zunehmen. Da das Bebauungsplangebiet in der genehmigten Kanalisationsplanung enthalten ist und der Mischwasserkanal sowie die

nachgeschalteten Entwässerungsanlagen entsprechend ausgelegt wurden, wird insbesondere der wirtschaftliche Aufwand für unverhältnismäßig hoch angesehen. Es ist daher Ziel der Planung, die Niederschlagswässer des geplanten Wohngebäudes 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. § 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 das ortstypische Gestaltungsmerkmal aufgenommen und den vorhandenen Dachstrukturen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes entsprochen.

9

- **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 Anzahl der Geschoße 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 22. August 1995 ***und 07.02.1996***

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)