STADT OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 96
OVERATH - HEILIGENHAUS,
WIEDENHOF II-
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

INHALT

	Seite
1. Vorgaben	
1.1 Bisheriges Verfahren, Rechtliche Beurteilung	1
1.2 Geltungsbereich des Plangebietes,	1
2. Ziel und Zweck der 1. vereinfachten Änderung	1

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren, Rechtliche Beurteilung

Der Bebauungsplan Nr. 96 -Overath-Heiligenhaus, Wiedenhof II- ist seit dem 23.07.1998 rechtskräftig.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.01.1998 die Durchführung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 -Overath-Heiligenhaus, Wiedenhof II- gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.

Die Grundzüge der Planung bleiben von der Änderung unberührt, da die Festsetzung der absoluten Gebäudehöhe als maximale Firsthöhe weiterhin einzuhalten und in Kombination mit der Grundflächenzahl das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt ist. Damit liegen die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB vor.

1.2 Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung ist identisch mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan Nr. 96 im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

2. ZIEL UND ZWECK DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt auf Grund der besonderen Lage im Übergang zur freien Landschaft und der topografischen Situation detaillierte Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung fest. Mit den Höhenbeschränkungen für die Traufen und Firste wurde insbesondere das Ziel verfolgt, die visuelle Beeinträchtigung der Landschaft so gering wie möglich zu halten.

In den seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes geführten Beratungsgesprächen zwischen den Bauherrn und der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Overath wurde deutlich, dass die Einhaltung der Festsetzungen zu einer offensichtlich ungewollten Härte führen würde. Dies betrifft insbesondere die festgesetzte Traufhöhe, deren Einhaltung die Ausführung von Drempeln nicht gestattet und ein teilweises Eingraben des Baukörpers unter die natürliche Geländeoberfläche erforderlich macht oder daraus unverhältnismäßige Geländebewegungen auf den Grundstücken resultieren.

Im Rahmen des 1. vereinfachten Änderungsverfahrens werden daher folgende geringfügigen Änderungen vorgenommen:

1. Die Festsetzung der Traufhöhe entfällt. Die sich aus der derzeitigen Festsetzung ergebende Firsthöhe bleibt davon unberührt und ist weiterhin einzuhalten.

2. Die Begrenzung der Länge der einzelnen Dachgaube auf 2,50 m entfällt, die Summe der Länge alle Dachgauben darf auf einer Gebäudeseite maximal 50% der Länge der dazugehörigen Außenwand betragen.

3. Die getrennte Festsetzung für Einzel- oder Doppelhäuser (E bzw. D) wird durch die gemeinsame Festsetzung für Einzel- und Doppelhäuser (ED) ersetzt.

In der 1. vereinfachten Änderung wird auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe verzichtet. Hierdurch wird den Wünschen der Bauwilligen entsprochen, ohne dabei die Belange des Landschaftsbildes zu mißachten. Das bisher angestrebte visuelle Erscheinungsbild der geplanten Bebauung gilt weiterhin als Maßstab und wird durch die Übernahme der maximal zulässigen Firsthöhen aus dem Ursprungsplan gesichert.

Die in der rechtsverbindlichen Planfassung festgesetzte eingeschossige Bauweise wird unverändert übernommen. Um den Dachraum individuell nutzen zu können, wird die bisherige Größenbeschränkung von 2,5 m Länge auf 50% der Länge der dazugehörigen Außenwand geändert.

Mit der Zulässigkeit von beiden Hausformen (ED) soll eine größere Variabilität erreicht und den künftigen Bauherrn die Möglichkeit angeboten werden, innerhalb dieser Flächen wahlweise ein freistehendes Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte zu errichten.

Overath, den

Siegel der Stadt Overath 5

..... (Bürgermeister)

..... (Ratsmitglied)