STADT OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 96
OVERATH - HEILIGENHAUS,
WIEDENHOF II-

BEGRÜNDUNG

INHALT

	Seite
1. Vorgaben	
1.1 Bisheriges Verfahren	3
1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplan	3
1.4 Landschaftsplan	4
1.5 Anpassung der Bauleitplanung gem. § 20 Landesplanungsgesetz	4
1.6 Vegetationsbestand und ökologische Wertigkeit	5
1.7 Topographie	6
1.8 Standortwahl	6
2. Ziel und Zweck der Planung	6
3. Begründung der Planinhalte	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	8
3.4 Erschließung	8
3.5 Stellplätze und Garagen	9

3.6 Ökologie und Begrünung 9

3.7 Wald 13

3.8 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche 13

3.9 Ver- und Entsorgung 13

3.10 Altlasten 14

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 15

4

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 25.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 -Overath-Heiligenhaus, Wiedenhof II- gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden in einer Bürgerversammlung am 04.06.1997 in der Grundschule Heiligenhaus dargelegt und mit den Bürgern erörtert. Darüber hinaus bestand für die Bürger die Möglichkeit, die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Overath einzusehen.

Die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.04.1997 bis zum 16.05.1997 durchgeführt.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteiles Heiligenhaus, ca. 80 m südöstlich der Hohkeppeler Straße (L 84) und schließt hier an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 - Overath-Heiligenhaus, Wiedenhof - an.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,6 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gegenüber der Abgrenzung des Bebauungsplanvorentwurfes in südlicher Richtung erweitert. Die Erweiterung resultiert aus der Forderung der Unteren Landschaftsbehörde, die Kompensationsmaßnahmen, die ursprünglich außerhalb des Plangebietes östlich der Hofanlage vorgesehen waren, innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

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

1.3 Flächennutzungsplan

Da die Ziele der Planung nicht mit der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, hat der Rat der Stadt Overath in seiner Sitzung am 25.09.1996 beschlossen, parallel das Verfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs.1 und 4 BauGB einzuleiten.

Von der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sind zwei Teilflächen in Overath - Heiligenhaus erfaßt, die räumlich ca. 500 m Luftlinie voneinander entfernt liegen. Dabei handelt es sich um die Teilfläche **A** in der Ortslage Birken, und um die Teilfläche **B** im Bereich des Wiedenhofes.

Ziel und Zweck der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung innerhalb der Teilfläche **B** zu schaffen. Gleichzeitig wird eine bisherige Wohnbaufläche (Teilfläche **A**) in Fläche für die Landwirtschaft geändert. Dieser flächenmäßige Ausgleich trägt dazu bei, den Anteil des Siedlungsgebietes im Flächennutzungsplan insgesamt nicht zu erhöhen

Beide Änderungsteile sind im gültigen Gebietsentwicklungsplan als Agrarbereich und als Erholungsbereich dargestellt, nicht jedoch als Bereich für den Schutz der Landschaft. Von der Funktion her sind beide Flächen dem Siedlungsraum zuzuordnen, da sie im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Wohnsiedlungsbereich (WSB) Steinenbrück / Heiligenhaus liegen. Sie sind daher im Entwurf zum neuen Gebietsentwicklungsplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Nach den landesplanerischen Zielvorgaben soll sich die weitere Siedlungsentwicklung auf den als WSB/ASB dargestellten Flächen vollziehen. Damit wird eine weitere Zersiedlung des Freiraumes verhindert.

1.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des seit dem 7.7.1989 rechtswirksamen Landschaftsplanes Nr. 8 (LP 8) 'Agger- und Naafbachtal'. Ausgenommen von den Festsetzungen des LP 8 sind die bebauten Flächen des Wiedenhofes.

1.5 Anpassung der Bauleitplanung gem. § 20 Landesplanungsgesetz

Gemäß § 20 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LPlG NW) hat die Stadt, um die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen.

Die formelle Anfrage wurde am 11.04.1996 gestellt und seitens der Bezirksregierung mit Schreiben vom 30.05.1996 (Az. 62.6-1.17.06) positiv beschieden.

Für das weitere bauleitplanerische Verfahren weist die Bezirksregierung darauf hin, daß aus Sicht der Höheren Landschaftsbehörde dann keine Bedenken bestehen, wenn die Ausgleichsmaßnahmen nördlich des Wiedenhofes - zur freien Landschaft hin- erfolgen.

Die Herausnahme der Flächen aus der Landschaftsschutzverordnung wird in Aussicht gestellt.

1.6 Vegetationsbestand und ökologische Wertigkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden zur Zeit bis auf den Bereich des Wiedenhofes als Weidefläche genutzt. Im Norden des Plangebietes grenzen Mischwaldflächen, im Westen die Hausgärten der bereits bestehenden Wohnbebauung an. Im Süden und Osten setzt sich das Grünland aus dem Plangebiet übergangslos fort.
Die Weideflächen innerhalb des Plangebietes weisen einen typischen Bestand an Gräsern und Kräutern auf, die sich auf Grünlandstandorten die mit ausreichend Nährstoffen versorgt sind, durchschnittlich entwickeln. Bäume und Sträucher sind innerhalb dieser Weidefläche nicht vorhanden.
Auf der Wiesenparzelle im Norden und Nordosten des Wiedenhofes besteht eine Obstwiese mit jungen und alten Obstbaumhochstämmen.
Im Bereich des unmittelbaren Hofgeländes befinden sich keine nennenswerten Vegetationsbestände.
Die nördlich angrenzende Waldparzelle ist geprägt durch einen jungen Laubmischbestand mit eingestreuten mittelalten Fichten. Der Waldrand ist verstärkt mit Sträuchern durchsetzt. Der dem Plangebiet zugeordnete Waldbereich bildet nach einem in jüngerer Zeit erfolgten Windbruch eine noch wenig entwickelte, vorwiegend durch Brombeere geprägte Sukzessionsfläche. Lediglich entlang der Weide blieben heckenartig einige Lärchen sowie junge Eichen, Ebereschen und Hasel erhalten.

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes wurde eine Vegetationskartierung durchgeführt. Die einzelnen Arten können der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden.

<u>Wiese</u>	
Wiesenrispengras	Poa pratensis
Deutsches Weidelgras	Lolium perenne
Wolliges Honiggras	Holcus lanatus
Wiesenklee	Trifolium pratense
Fadenklee	Trifolium dubium
Kriechender Hahnefuß	Ranunculus repens
Persicher Ehrenpreis	Veronica persica
Spitzwegerich	Plantago lanceolata
<u>Wald/Waldrand</u>	
Fichte	Picea sp.
Birke	Betula pendula
Buche	Fagus sylvatica
Eiche	Quercus robur
Weide	Salix sp.
Hasel	Corylus avellana
Brombeere	Rubus sp.

Obstwiese
Gräser und Kräuter wie im Bereich der Wiese, div. Obstsorten

1.7 Topographie

Eine weitere wesentliche Vorgabe für die Planung ist in der natürlichen topographischen Gegebenheit der Landschaft zu sehen. Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes von Norden nach Süden. Der Höhenunterschied von der nördlichen bis zur südlichen Grenze beträgt ca. 15 m.

1.8 Standortwahl

Aufgrund der nach wie vor anhaltenden großen Nachfrage an Wohnraum sind Rat und Verwaltung der Stadt Overath seit Jahren bemüht, diesen unbefriedigenden Zustand durch die planungsrechtliche Bereitstellung von Bauflächen zu verbessern.
Der Mangel an Baugrundstücken, die kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden können, besteht auch in Heiligenhaus. Dabei fehlt es insbesondere an preisgünstigem Land. Mit der Entscheidung für die Fläche am Wiedenhof, ist es möglich, kurzfristig Bauland auf Erbpachtbasis an den Markt zu bringen. Der nun als Entwurf vorliegenden Bebauungsplan Nr. 96 soll eine der angrenzenden Bebauung angepaßte, lanschaftsverträgliche Bebauung ermöglichen, die z.B. auch jungen Familien die Eigentumsbildung erlaubt.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, unter Berücksichtigung ökologischer und landschaftsästhetischer Belange, geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll zur Minderung des bestehenden Bedarfs an Wohnraum im Sinne des § 1 BauGB-Maßnahmengesetz sowie zu einer städtebaulich und landschaftspflegerisch verträglichen Lösung beitragen.

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 erwartet.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Westen des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan - bis auf den Bereich der bestehenden Hofanlage - ,als Art der Nutzung **WR- Reines Wohngebiet** fest.
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.

Für den Bereich des Wiedenhofes 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 neben dem Wohnen auch sonstige Einrichtungen gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden sollen.

Aufgrund der in der Nachbarschaft gewünschten reinen Wohnnnutzung trifft der Bebauungsplan für das Mischgebiet ausschliessende Festsetzungen, ohne hiermit jedoch den Gebietscharakter des Mischgebietes zu gefährden. Von den im Mischgebiet gem. §6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, Kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Zif. 5), Tankstellen (Abs. 2 Zif. 7) und Vergnügungsstätten (Abs. 2 Zif. 8) sowie die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgenommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bestehende Struktur der vorhandenen Wohnbebauung im Westen des Plangebietes und aus landschaftsvisuellen Gründen sollen im Bereich des geplanten reinen Wohngebietes nur eingeschossige Gebäude mit geneigten Dächern zugelassen werden. Damit besteht die Möglichkeit, einen gewissen Anteil des hohen Bedarfs an Wohnraum auch im Dachgeschoß abdecken zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.
Um den Anteil der bebaubaren und versiegelbaren Flächen aus Gründen des Bodenschutzes und des Landschaftsverbrauchs möglichst gering zu halten, setzt der Bebauungsplan für das reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 fest.
Der festgesetzte Wert ist zum einen groß genug um eine individuelle Bebauung im Sinne des Gesetzgebers zuzulassen, zum anderen werden damit die Eingriffe in die vorhandene Substanz sowie die Flächenversiegelung auf das notwendigste reduziert.

Zur Minimierung der bebaubaren und versiegelbaren Flächen setzt der Bebauungsplan auch für das Mischgebiet im Bereich der Hoflage eine gegenüber dem

zulässigen Höchstmaß der Baunutzungsverordnung reduzierte Grundflächenzahl von 0,4 fest.

Die Festsetzung der Höhenlage wurde für das Reine Wohgebiet auf der Grundlage von Gelände- und Gebäudeschnitten für die einzelnen Bauflächen differenziert festgesetzt.
Die Höhenfestsetzungen sind so angelegt, daß zur Bergseite hin ein Vollgeschoß errichtet werden kann.

Im Bereich des Mischgebiets setzt der Bebauungsplan - entsprechend der zur Zeit vorhandenen Bebauung - maximal zwei Vollgeschosse fest.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für die Reinen Wohngebiete wird in Anlehnung an die im Westen bestehende Bebauung die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die innerhalb der Reinen Wohngebiete festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und so umfahren, daß hinsichtlich der Lage des Gebäudes eine gewisse Planungsfreiheit verbleibt.

Für den Bereich des Mischgebietes wird ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt. Eine Ausdehnung der baulichen Anlagen ist aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gesichtspunkten nicht erwünscht. Um die Hofanlage jedoch in ihrem Bestand zu sichern, wird die überbaubare Grundstücksfläche in Anlehnung an die vorhandenen Bauten festgesetzt.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus westlicher Richtung über eine Planstraße in Verlängerung der Straße Wiedenhof und endet im Nordosten des Plangebietes in einem Wendeplatz. Von dieser Planstraße wird der überwiegende Teil der geplanten Wohnbebauung erschlossen.
In den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) wird unter der Ziffer 5.2.2.2 'Fahrbahnen+Fahrgassen' ausgeführt, daß für Fahrgassen in höhengleich ausgebildeten Straßenräumen die häufig angewandte Fahrbahnbreite von 4,0 m das Befahren mit Personenkraftwagen im Gegenverkehr erlaubt. Der Begegnungsfall LKW/PKW ist möglich, wenn Aufweitungen vorhanden sind oder die Fahrgasse mindestens einseitig von einem Gehstreifen begrenzt wird, der ausnahmsweise auch von Kraftfahrzeugen befahren werden kann.
Die Planstraße soll höhengleich im Mischprofil ausgebaut werden und liegt mit einer festgesetzten Breite von 6,50m über den Empfehlungen der EAE.
Die Dimensionierung der Haupterschließung wurde in dieser Größe gewählt, um auch im Bereich der ca. 200 m langen Planstraße öffentliche Parkplatzflächen für den Besucherverkehr bereitstellen zu können. Die künftigen Anwohner müssen

gemäß der Landesbauordnung ausreichend Stellplätze auf Ihren Grundstücken nachweisen.
Der am Ende der Haupterschließung festgesetzte Wendeplatz entspricht mit einem Radius von 8,0 m dem Wendeanlagentyp 5 (Wendekreis für Müllfahrzeuge) der EAE 85/95.
Zwei kleinere Wohngruppen im Nordwesten sowie im Mittelteil des Plangebietes sollen durch zwei kurze Stichstraßen (4,75m - Begegnungsfall LKW / PKW gem. EAE 85 / 95, Tab. 9) die von der Planstraße abzweigen, erschlossen werden. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde bei diesen beiden Stichstraßen auf die Anlage von großflächigen Wendeplätzen, zugunsten der städtebaulichen Qualität und dem damit verbundenen geringeren Versiegelungsgrad, verzichtet. Neben der Reduzierung des Verkehrsflächenanteils war in den Abwägungsprozeß die Belange der Müllentsorgung und die Anzahl der voraussichtlich betroffenen Grundstückseigentümer einzubringen. Über die beiden Stichstraßen sind jeweils 4 Hauseinheiten erschlossen. Die daraus resultierende geringe Verkehrsmenge, berechtigt den festgesetzten Fahrbahnquerschnitt sowie die Anlage von Wendebereichen gem. Bild 30 der EAE 85/95. Diese Wendeanlagen sind für den Anliegerverkehr und die Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Hinsichtlich der Müllentsorgung von Grundstücken die nicht unmittelbar an der Haupterschließung liegen, wurde in der Abwägung zu Gunsten der übrigen Belange entschieden. Daraus resultiert, daß den künftigen Bewohnern (jeweils ca. 4 Hauseinheiten) dieser Grundstücke, zugemutet wird, ihre Mülltonnen bis zur angrenzenden Haupterschließung zu bewegen.
Es ist beabsichtigt den gesamten Bereich als verkehrsberuhigte Zone auszubauen. Die Stadt Overath wird darauf achten, daß die Belange älterer und behinderter Menschen berücksichtigt werden.

Die Erschließung der Hofanlage Wiedenhof erfolgt wie bisher über die bestehende Trasse, bzw. im Eingangsbereich des Plangebietes über ein Teilstück der geplanten Erschließungsstraße.

3.5 Stellplätze und Garagen

Es ist Ziel der Planung, die Flächen für den ruhenden Verkehr in direktem Umfeld der jeweiligen Bebauung ebenerdig anzulegen. Die Bauwilligen haben die durch die Landesbauordnung geforderten Stellplätze auf Ihren Grundstücken im Bauantrag nachzuweisen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine weiteren Festsetzungen.

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 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. Die Planung wie auch der Bestand werden, entsprechend ihres ökologischen Wertes, mit Bewertungszahlen versehen. Bei gleichen Wertzahlen gilt der durch die Realisierung der Planung verursachte Eingriff als ausgeglichen. Ein weitergehender Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Je geringer der Biotopwert der Planung gegenüber dem Wert des Bestandes, desto stärker ist die zu erwartende Beeinträchtigung. In diesem Falle würde, über die Planung hinaus die Bereitstellung von Ausgleichsflächen erforderlich.

- **Ermittlung des Biotopwertes / Flächengegenüberstellung**

Zur Beurteilung eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist die Kenntnis des landschaftsökologischen Wertes der betroffenen Fläche erforderlich. Um den Vergleich verschiedener Flächen zu ermöglichen, erfolgt diese Bewertung auf einer 10-stufigen Skala.
Wesentliche Indikatoren zur Einstufung einer Untersuchungsfläche sind

- Artenvielfalt
- Seltenheit der Arten
- Naturnähe / Natürlichkeit
- Schichtenvielfalt
- Ersetzbarkeit / Möglichkeit der Neuanlage
- Seltenheit des Biotoptyps
- Bedeutung im Biotopverbund

Unter diesen Gesichtspunkten werden für das Plangebiet folgende Wertstufen vergeben:

A BESTAND			
Biotoptyp	Fläche m²	Ökol. Wert	Biotopwert
Obstwiese	1.800	0,5	900
Waldrand / Sukzessionsfläche	660	0,5	330
Wiese / Weide	23.300	0,3	6.990
Gebäude und befestigte Hoffläche	1.700	0	0
Weg	370	0	0
Gesamt	27.830		8.220

B PLANUNG			
Biotoptyp	Fläche m²	Ökol. Wert	Biotopwert
Krautsaum	1.590	0,5	795
Hecke / Grünzug	1.000	0,4	400
Hausgärten	11.940	0,3	3.582
Bebauung / private Stellfläche	4.650	0	0
vorh. Gebäude und befestigte Hoffläche	1.700	0	0
Verkehrsfläche (begrünt)	2.000	0,05	100
Eingrünung zur freien Landschaft	450	0,4	180
Baumreihe mit Unterpflanzung und anschließenden Feldgehölzen	4.500	0,7	3.150
Gesamt	27.830		8.207

Bei Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen entspricht der Biotopwert des Plangebietes dem heutigen Wert.

- **Landschaftsplan Nr. 8**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 7.7.1989 rechtswirksamen Landschaftsplan Nr. 8 (LP 8) 'Agger- und Naafbachtal'. Ausgenommen von den Festsetzungen des LP 8 sind die bebauten Flächen des Wiedenhofes. Die Stadt Overath geht davon aus, daß die Flächen des Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit aus dem Landschaftsschutz entlassen werden.

- **Landschaftsästhetische Beeinträchtigung**

Wie bereits unter Ziffer 1.6 dargelegt, grenzt das künftige Wohngebiet am westlichen und nördlichen Rand an Wald bzw. bestehende Bebauung. Die östliche und südliche Plangebietsgrenze sind dagegen der offenen Landschaft zugewandt. Durch die Lage des Plangebietes am oberen Talrand reicht die visuelle Wirkung dieses Bereiches weit in die Umgebung hinein. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind hier ohne entsprechende Maßnahmen unvermeidbar.

Durch die geplante Anlage einer Baumreihe mit Krautsaum und anschließendem Feldgehölz am Südrand des Wohngebietes entsteht ein großflächiger (ca. 4.500 m²), landschaftsgerechter, die Bebauung von der offenen Talzone abschirmender Saum. Durch die Verwendung von Bäumen 1. Ordnung erfüllt das Gehölz auch hinsichtlich seiner Höhe die visuelle Schutzfunktion. Entlang der östlichen Grenze wird der Schutz des Landschaftsbildes durch eine 3 bis 5 m breite, freiwachsende Hecke sowie, entlang des Wiedenhofes, durch die bestehende Obstwiese erreicht.

Das Innere des Wohngebietes trägt mit seinem hohen Gartenanteil und den im Norden festgesetzten Grünflächen sowie den Straßenbäumen ebenso zu einer starken Durchgrünung bei.

Die zum Ausgleich der ökologischen Beeinträchtigungen ermittelten Maßnahmen sind durch ihre vorab beschriebene Art und Anordnung in der Lage, mögliche ästhetische Beeinträchtigungen zu mindern.

- **Landschaftspflegerische Konzeption**

Waldrand
Dem an der nördlichen Plangebietsgrenze gelegenen Wald wird ein etwa 10,0 m breiter Krautsaum vorgelagert. Der festgesetzte Krautsaum soll damit als Pufferzone zwischen dem Siedlungsraum und der Waldfläche wirken und im Zusammenhang mit den daran anknüpfenden Grünzügen zu einer Biotopvernetzung zwischen Siedlung und Umland beitragen.

Grünflächen zwischen der Planstraße und dem Krautsaum und entlang der östlichen Plangebietsgrenze
Zwischen dem zuvor beschriebenen Krautsaum und der Planstraße setzt der Bebauungsplan eine 10 m breite öffentliche Grünfläche, die mit Bäumen und Sträuchern, stufig zur Mitte hin, bepflanzt werden soll, fest.
Entlang der östlichen Plangebietsgrenze setzt der Bebauungsplan als Eingrünung zur offenen Landschaft eine 3,0 - 5,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest.

Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen
Im Bereich der Planstraße sind straßenbegleitende Baumpflanzungen in einem Abstand von 15,0 m vorgesehen. Angesichts der zu erwartenden Raumverhältnisse sind nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ausschließlich Bäume 2. Ordnung zulässig.

Hecken
Zur visuellen und ökologischen Aufwertung des neuen Wohnquartieres enthält der Bebauungsplan die Vorschrift, daß entlang der künftigen Grundstücksgrenzen Hecken aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen sind.

Baumreihe und Feldgehölz zur Talseite
Wie bereits eingangs dargelegt, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber der Abgrenzung des Bebauungsplanvorentwurfes in südlicher Richtung erweitert. Die Erweiterung resultiert aus der Forderung der Unteren Landschaftsbehörde, die Kompensationsmaßnahmen, die ursprünglich außerhalb des Plangebietes östlich der Hofanlage vorgesehen waren, innerhalb des Plangebietes auszugleichen.
Der Bebauungsplan setzt diesen Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Mit der Festsetzung dieser Maßnahmenfläche südlich des geplanten Siedlungsraumes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur land-

schaftsgerechten Einbindung der geplanten Bebauung geschaffen. Neben der abschirmenden Funktion zur Talzone hin dient diese Bepflanzung gleichzeitig als Ausgleichsfläche.

3.7 Wald

Im Norden des Plangebietes grenzen vorhandene Waldflächen an. In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde setzt der Bebauungsplan im Anschluß an diese Waldparzelle einen etwa 10,0 m breiten Krautsaum fest. Um die Zugänglichkeit für das Forstamt sicherstellen zu können, wurde auf eine Bepflanzung dieser Flächen mit Bäumen und Sträuchern verzichtet und statt dessen ein Krautsaum festgesetzt. Der festgesetzte Krautsaum soll damit als Pufferzone zwischen dem Siedlungsraum und der Waldfläche wirken und soll zugleich für die Forstbehörde als Arbeitsraum bei eventuellen Holzbrüchen dienen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange teilt das Staatliche Forstamt Königsforst des weiteren mit, daß der ursprünglich dargestellte Nadelwald im Nordwesten des Plangebietes durch Windbruch zerstört wurde und die Bestandskartierung anzupassen ist. Der Anregung wurde gefolgt und die betroffene Fläche entsprechend dem derzeitigen Zustand in der Bestandskarte als Waldrand / Sukzessionsfläche dargestellt.

3.8 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Innerhalb des Bebauungsplanes sind 2 Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Das Leitungsrecht im Südosten des Plangebeietes dient der planungsrechtlichenAbsicherung der Trasse für ein noch zu verlegende Erdkabel der Stromversorgung Aggertal (siehe hierzu Ausführungen unter 3.9.2).

Das 2. Leitungsrecht im Südteil des Plangebietes, zwischen der Haupterschließung und einer der beiden kurzen Stichstraßen, dient zur Sicherung einer Klanaltrase zur Entsorgung der an dieser Stichstraße geplanten Wohngebäude.

3.9 Ver- und Entsorgung

3.9.1 Versorgungsflächen

Die Stromversorgung Aggertal beabsichtigt im Zuge der Tiefbauerschließung, die über das Plangebiet verlaufende 10-kV-Freileitung zu verkabeln und die Maststation durch eine Compact-Transformatorenstation zu ersetzen. Für die Aufstellung der Trafo-Station wird eine Grundstücksfläche von 4 x 2 m benötigt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung 'Trafo' schafft für den Versorgungsträger die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung der Trafostation.

3.9.2 Führung von Versorgungsleitungen

Die Stromversorgung Aggertal teilt mit Schreiben vom 24.04.1997 mit, daß im Zuge der Tiefbauerschließung des Plangebietes vorgesehen ist, die über das Plangebiet verlaufende 10-kV-Freileitung zu verkabeln. Das geplante Erdkabel soll gundsätzlich innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen verlegt werden. Zur Fortführung der Leitung zur Maststation östlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan im Südosten des Plangebietes auf einer nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers fest.

3.9.3 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. In der bestehenden Zufahrt zum Wiedenhof wurden im letzten Jahr eine Schmutz- und Regenwasserleitungen verlegt und der Wiedenhof angeschlossen. Die Kanäle wurden bereits so dimensioniert, das ein Anschluß des Plangebietes möglich ist.
Zur Zeit ist die Fläche jedoch noch nicht im genehmigten Generalentwässerungsplan der Stadt Overath enthalten. Bei einer Neuberechnung für den Bereich der Kläranlage Lehmbach, die voraussichtlich 1998 durchgeführt werden wird, wird man das Plangebiet berücksichtigen.

3.9.4 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.

Der mit 0,3 bzw. 0,4 geringe Anteil maximal versiegelbarer Flächen, die sparsame Erschließung sowie die starke Durchgrünung des Plangebietes sorgt dafür, daß ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers ohnehin bereits vor Ort versickern wird. Auf eine Versickerung des gesamten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes wird aufgrund der topographischen Verhältnisse innerhalb und im Umfeld des Plangebietes und wegen bereits investierter Kanalbaumaßnahmen verzichtet. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird einem Regenwasserkanal zugeführt, der ortsnah durch den vorhandenen Kanal in der Hohkeppeler Straße in einen namenlosen Siefen ca. 300m südlich des Plangebietes eingeleitet wird.

3.10 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

16

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 Neigungen von $\geq 30°$ zulässig sind, wird das ortstypische Gestaltungsmerkmal aufgenommen und zum anderen 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 Heiligenhaus, 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

Anlagen: - Landschaftspflegerischer Begleitplan (Maßnahmenplan)

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 Neigungen von ≥ 30° zulässig sind, wird das ortstypische Gestaltungsmerkmal aufgenommen und zum anderen 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 Heiligenhaus, 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 12.02.1998

Siegel der Stadt Overath

..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied

Anlagen: - Landschaftspflegerischer Begleitplan (Maßnahmenplan)