2. Offenlegung

BEGRÜNDUNG

INHALT

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

3.6 Kinderspielplatz 10

3.7 Lärmschutzmaßnahmen im WA – Allgemeinen Wohngebiet 10

3.8 Ver- und Entsorgung 11

3.9 Altlasten 12

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 12

2. Offenlegung

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 06.11.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 -Overath-Marialinden, Maraialinden-West- gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden in einer Bürgerversammlung am 23.02.99 in der Grundschule Marialinden 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 durchgeführt.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteiles Marialinden, südlich der Alte Römerstraße und westlich der Pilgerstraße (L 360).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,5 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan Nr. 97 im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 07.02.1980 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Overath stellt das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar.

Da die Ziele der Planung nicht mit der Darstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in das Verfahren gebracht.

1.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 07.07.1989 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Nr. 8 (LP 8)'Agger- und Naafbachtal' des Rheinisch – Bergischen Kreises und ist als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Ein Teilbereich des Änderungsgebietes liegt in der Wasserschutzgebietszone III der Naafbachtalsperre. Ein Teil der geplanten Gewerbegebiete liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone II B.

Für das Plangebiet gilt das Entwicklungsziel Nr. 1/6 'Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und landschaftsgerechte Gestaltung des Landschaftsbildes bei Eingriffen in die Natur und Landschaft gemäß § 18 Abs. 1 LG' Dieses Entwicklungsziel tritt nur bei der Realisierung der Ortsumgehung von Marialinden (L 360) in Kraft. Aufgrund geänderter planerischer Ziele der Stadt Overath und inzwischen entgegenstehenden baulichen Veränderungen im Trassenbereich, wird der Bau dieser Ortsumgehung heute ausgeschlossen.

1.5 Anpassung der Bauleitplanung gem. § 20 Landesplanungsgesetz

Um die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, hat die Gemeinde bei der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten gemäß § 20 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes Nordrhein – Westfalen (LPlG) bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen.

Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 20 LPlG hat die Bezirksregierung mit Schreiben vom 01.12.1998 (Az. 62.6-1.17.06) bestätigt, dass die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

1.6 Vorhandene Situation, Vegetationsbestand

Das Plangebiet wird im Norden von der Alte Römerstraße und im Südosten von der Pilgerstraße (L 360) begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an. Im Süden verläuft die Grenze in Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks Gemarkung Heiliger, Flur 6, Flurstücksnr. 74, das Flurstück Nr. 73 liegt vollständig innerhalb des Plangebietes.
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Grünlandflächen eingenommen, die vornehmlich als Pferde- oder Rinderweiden genutzt werden. Im Einmündungsbereich der Alte Römerstraße in die Pilgerstraße bestehen 3 Wohnhäuser. Die Eingangsbereiche und Zufahrten zu den Gebäuden sind zum Teil versiegelt (Schotterflächen). Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind zum Teil mit artenarmen Zierrasen angelegt. Die Randbereiche der Hausgärten sind mit Ziergehölzen, wie z.B. Fichten und Lärchen bestanden.

Im Mittelteil des Plangebietes besteht innerhalb der Grünlandfläche eine Obstwiese aus hochstämmigen Apfelbäumen.

1.7 Topographie

Eine weitere wesentliche Vorgabe für die Planung ist in der natürlichen topographischen Gegebenheit des Plangebietes zu sehen.
Der höchste Punkt befindet sich innerhalb im Mittelteil des Plangebietes, entlang der westlichen Plangebietsgrenze, mit 245 m üNN. Das Gelände fällt in südlicher Richtung um ca. 10 m und nordöstlicher Richtung um ca. 5-6 m.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Flächen zur Bebauung mit Wohnhäusern und zur Ansiedlung von Gewerbetreibenden. Damit soll sowohl den Belangen der ortsansässigen gewerblichen Betriebe wie auch dem dringenden Wohnraumbedarf der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Die Stadt Overath ließ 1993 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeiten, in dem bis zum Jahre 2005 ein gewerblicher Flächenbedarf für Neugründungen von insgesamt 30 - 45 ha prognostiziert wird. Zusätzlich besteht kurzfristig für ansässige Unternehmen ein Erweiterungs- bzw. Verlagerungsbedarf von weiteren ca. 7 ha; für das Jahr 2005 geht das Gewerbeflächenentwicklungskonzept gar von 13 ha aus.

Die vorhandenen Flächenpotentiale der Stadt Overath sind weitestgehend erschöpft. Das städtebaulich sinnvolle Bestreben geeignete zusammenhängende Gewerbeflächen von mehreren Hektar auszuweisen, wird durch die bewegte Topographie im Stadtgebiet erschwert. Um Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und neue Arbeitsplätze im Stadtgebiet zu schaffen, ist es unumgänglich neue Standorte zu erschließen. Dieser Notwendigkeit folgt auch das Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch - Bergischen Kreis, daß das Plangebiet als Standortvorschlag aufnimmt.

Um der hohen Nachfrage an Bauland zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum in geeigneter Weise Rechnung zu tragen, sollen im nördlichen Bereich des Plangebietes Flächen für die Bebauung mit Wohnhäusern vorgehalten werden. Im Hinblick auf eine vorausschauende, bedarfsgerechte städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und in Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen, schließt sich dieser Bereich unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung nördlich und nordöstlich des Änderungsgebietes an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 wird somit eine sinnvolle und städtebaulich vertretbare Abrundung der Bebauung in Marialinden erreicht.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 GE - Gewerbegebiet

Auf den Flächen südlich der Planstraße A soll entsprechend den Zielen der Planung ein eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden.

Innerhalb des Plangebietes grenzen Wohn- und Gewerbegebiete unmittelbar aneinander. Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind Flächennutzungen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der § 1 Abs. 4 - 9 der Baunutzungsverordnung bietet die Möglichkeit im Bebauungsplan innerhalb der einzelnen Gebietstypen Nutzungsdifferenzierungen bzw. Nutzungsgliederungen zur Feinsteuerung des Baugebietes zu treffen.

Die Planung entspricht diesen gesetzlichen Anforderungen dadurch, daß das Gewerbegebiet nach Abstandserlaß NRW 1998 gegliedert wurde. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum geplanten Wohngebiet und der südlich angrenzenden, vorhandenen Wohnbebauung wird die gewerbliche Nutzung soweit eingeschränkt, daß an dem Standort lediglich Gewerbebetriebe zugelassen werden können, die auch innerhalb eines Mischgebietes zulässig wären.

Gewerbegebiete sollen in erster Linie für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorgehalten und vor gebietsfremder Nutzung geschützt werden.
Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für ausreichende Rahmenbedingungen der Wirtschaftsentwicklung. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde diese Zielsetzung stören. Der Ausschluß von Vergnügungsstätten ist in den vorgenannten Rahmenbedingungen begründet, zumal durch die hohe Mietzahlungsbereitschaft bzw. die überhöhten Kaufpreise, die Verfügbarkeit der Grundstücke für die gewollten Gewerbebetriebe nicht mehr gegeben wäre. Es wird darauf hingewiesen, daß der Ausschluß von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes nicht generell vorgenommen wurde, sondern die Möglichkeit der Ansiedlung in anderen Gebieten besteht.
Der Ausschluß von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ist ebenso in der vorgenannten Zielsetzung begründet. Die beabsichtigte Ansiedlung von kleinstrukturierten Gewerbebetrieben, sogen. 'Gewerbehöfe' wären durch die Flächeninanspruchnahme für Tankstellen oder Sportanlagen gefährdet. Zumal würden derartige Nutzungen in der Nachbarschaft zu den geplanten Wohngebieten zusätzliche Kraftfahrzeuge in das Plangebiet hineinziehen.

Wie bereits dargelegt, sollen die Gewerbegebiete in erster Linie für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorgehalten und vor gebietsfremder Nutzung geschützt werden.

Ein wesentlicher Ansatzpunkt für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Bauflächen für Umsiedlungen aus dem Gemeindegebiet.
Mit der Inanspruchnahme der Flächen für Reiterhöfe, Stallungen etc. wäre die vorgenannte Zielsetzung der Planung gefährdet. Um diese Gefährdung auszuschließen, wurde in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eine Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO vorgenommen.

3.1.2 WA – Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung wird für den Bereich der geplanten Wohnbebauung als Art der Nutzung **WA- Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, daß in den **Allgemeinen Wohngebieten** die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnnutzungen zuzulassen. Darüber hinaus würden derartige flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des relativ kleinen Wohngebietes einen Großteil der Flächen für eine Wohnnutzung entziehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl innerhalb der GE – Gebiete als auch in den Allgemeinen Wophngebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Firsthöhen bestimmt.

Da sich das Plangebiet nicht unmittelbar im Zentrum von Marialinden, sondern am westlichen Ortsrand befindet, wurden die zulässigen Obergrenzen für die Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 (WA) auf 0,3 und von 0,8 (GE) auf 0,5 reduziert.
Mit der Reduzierung der zulässigen Obergrenzen wird der vorhandenen Situation entsprochen und die derzeit lockere Bebauung im Umfeld des Plangebietes aufgenommen. Im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete besteht durch die reduzierten Grundflächenzahl zudem die Möglichkeit den Übergang zu den angrenzenden Ausgleichsflächen verträglicher gestalten zu können.

3.2.2 GE – Gewerbegebiet

Bei der Bebauung in Gewerbegebieten handelt es sich meist um großvolumige Hallengebäude mit dazugehörigen Verwaltungstrakten. Das Maß der baulichen

Nutzung läßt sich in diesen Gebieten mit den üblichen Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahl nur annäherungsweise bestimmen.
Daher wurden als Maßbestimmungsfaktoren für die GE - Gewerbegebiete neben der Grundflächenzahl die maximal zulässigen Gebäudehöhen über im Bebauungsplan bestimmte Bezugspunkte (BZP) festgesetzt. Damit wird sichergestellt, daß eine Bebauung nur bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen errichtet werden kann. Aufgrund des bewegten Geländes wurde im Vorfeld der Planung ein Erschließungskonzept mit Höhenschnitten und –punkten erstellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte resultieren aus dieser Planung und regeln für die jeweils festgesetzten Teilbereiche die maximal zulässige Firsthöhe.

Unter Abwägung der betrieblichen Notwendigkeiten und aus landschaftsästhetischen Gesichtspunkten wird innerhalb der GE – Gewerbegebiete die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,0 m bzw. 5,00 m über Bezugspunkt begrenzt.
Die festgesetzte Höhe von 10,0 m resultiert aus der Überlegung, gewerbliche Anlagen in maximal zweigeschossiger Bebauung als Flachdach oder mit geringer Neigung zuzulassen. Das Gewerbegebiet wurde zu den südlich angrenzenden Ausgleichsflächen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 5,0 m über Bezugspunkt auf eine eingeschossige Bebauungsmöglichkeit gegliedert. Mit der Abstufung von der Zweigeschossigkeit auf eine maximale Bauhöhe von 5,0 m über Bezugspunkt soll die Zielsetzung der Planung unterstützt werden, den Übergang von der Bebauung zu den Grünflächen und anschliessenden Freiräumen verträglicher gestalten zu können.

3.2.2 WA - Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an die bestehende Struktur der vorhandenen Wohnbebauung im Norden und Südosten des Plangebietes sind innerhalb der mit WA – Allgemeines Wohngebiet ein- und zweigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern zugelassen. Die maximal zulässige Gebäudehöhen wurden sowohl bei den eingeschossigen Bauflächen als auch im Bereich der zweigeschossigen überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, daß neben einem Vollgeschoß im EG bzw. im EG und OG zusätzliche Wohnfläche im Dachgeschoß erstellt werden kann. Je nach Geschoßhöhe und Tiefe des geplanten Gebäudes sind Dachneigungen von bis zu 40° möglich.

3.2.3 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen

Ausgenommen von den Höhenfestsetzungen sind Schornsteine sowie Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken. Da Anlagen dieser Art laufend dem Stand der Technik anzupassen sind, aber innerhalb der festgesetzten Höhe eine Errichtung technisch nicht möglich ist, erscheint diese Ausnahmeregelung

vertretbar. Nicht zuletzt ist der Anpassung an den neuesten Stand der Technik unter ökologischen Aspekten ein hoher Stellenwert einzuräumen.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

3.3.1 GE - Gewerbegebiete

Da im Vorfeld der Planung nicht abzuschätzen ist, ob der überwiegende Teil der Betriebsgebäude der offenen oder geschlossenen Bauweise zugeordnet werden kann, setzt der Bebauungsplan innerhalb der GE - Gewerbegebiete die abweichende Bauweise (a) fest.
Die abweichende Bauweise (a) soll den künftigen Eigentümern ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Gebäudestandortbestimmung garantieren.

In den Gewerbegebieten werden entsprechend der zukünftig zu erwartenden Nutzungen großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dies ist erforderlich, um den künftigen Gewerbetreibenden entsprechend deren besonderen Bedürfnissen vielfältige Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten einzuräumen.
Alle überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen umschrieben, um innerhalb der so begrenzten Flächen den zukünftigen Nutzern individuelle Bebauung zu ermöglichen.

3.3.2 WA – Allgemeine Wohngebiete

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

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung

Die Grundstücke, die unmittelbar entlang der Alte Römerstraße und Pilgerstraße liegen, werden über diese vorhandenen Straßen direkt erschlossen.

Für die geplante Bebauung im Innenbereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine neue Planstraße (Planstraße A), die von der Pilgerstraße abzweigt und in einem Wendeplatz endet, fest. Die Lage der Planstraße A ist so gewählt, daß diese gleichzeitig als Nutzungsgrenze zwischen dem Gewerbegebiet

und dem Wohngebiet fungiert, da südlich der Planstraße A die gewerblich nutzbaren Flächen, nördlich die für das geplante Wohngebiet festgesetzt sind.

Zur Erschließung der Wohnbebauung sind an die Planstraße A in nördlicher Richtung 2 weitere Stichstraßen (Planstraße B und C) angebunden. Der überwiegende Teil der geplanten Wohnbebauung wird über die Planstraße B erschlossen, die in einem Abstand von ca. 60 m parallel zur Pilgerstraße festgesetzt ist.

Zur Erschließung einer kleinen Wohngruppe im Westteil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan im Anschluß an den Wendeplatz der Planstraße A in nordwestlicher Richtung einen weiteren kurzen Erschließungsstich fest.

Die Haupterschließung (Planstraße A) ist im Trennprofil mit 6,5 m Fahrbahn sowie mit einem einseitigen, 1,5 m breiten Fußweg zur Wohnbebauung hin, vorgesehen. Der Bebauungsplan regelt nicht die Aufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sondern setzt lediglich die äußere Begrenzung der Verkehrsfläche fest. Die detaillierte Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Die Planstraßen B + C sind entsprechend den zu erwartenden Verkehrsmengen als Mischprofil mit gegenüber der Haupterschließung geringeren Verkehrsflächenbreiten von 6,5 m (Planstraße B) und 5,0 m (Planstraße C) festgesetzt. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde bei der Planstraße C auf die Anlage eines großflächigen Wendeplatzes, zugunsten der städtebaulichen Qualität und dem damit verbundenen geringeren Versiegelungsgrad, verzichtet. Neben der Reduzierung des Verkehrsflächenanteils war in den Abwägungsprozeß der Belang der Müllentsorgung und die Anzahl der voraussichtlich betroffenen Grundstückseigentümer einzubringen. Über die geplante Stichstraße sind ca. 7 Hauseinheiten erschlossen. Die daraus resultierende geringe Verkehrsmenge, berechtigt den festgesetzten Wendebereich gem. Bild 30 der EAE 85/95. Die festgesetzten Wendeanlagen gem. Bild 30 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 (ca. 7 Hauseinheiten) dieser Grundstücke, zugemutet wird, ihre Mülltonnen bis zur angrenzenden Haupterschließung zu bewegen.

Die Wendeplätze der Planstraßen A und B wurden entsprechend den Anforderungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen mit einem Durchmesser von 18,0 m festgesetzt.

3.4.2 Flächen für den ruhenden Verkehr

- **WA - Allgemeine Wohngebiete**

Es ist Ziel der Planung, die Flächen für den ruhenden Verkehr in direktem Umfeld der jeweiligen Bebauung ebenerdig anzulegen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich nach der Landesbauordnung und ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

- **GE - Gewerbegebiete**

Mit der Zulässigkeit von Stellplätzen auf dem gesamten Baugrundstück soll den künftigen Gewerbetreibenden bei der Konzeption der baulichen Anlagen sowie der Stellplätze und Freianlagen ein möglichst großer Gestaltungsspielraum angeboten werden.

3.4.3 Fuß- und Radwege

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und im Sinne der Schaffung von kurzen Fußwegen, setzt der Bebauungsplan im Anschluß an die Wendeplätze der Planstraßen A, B + C 'Fuß- und Radwege' fest. Die Wegeverbindungen wurden so gelegt, daß kurze Verbindungen aus dem Plangebiet heraus zur Römer-, Pilger- und Franziskanerstraße angeboten werden können.

3.5 Ökologie und Begrünung

Nach § 1 Abs. 7 i.V.m. dem § 1a 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.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser Fachbeitrag untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Fachbeitrag enthält des weiteren Empfehlungen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind.

Aufgrund der im Fachbeitrag detailliert durchgeführten Bilanzierung von Eingriffswert und Ausgleichswert ist festzustellen, daß trotz der Ausschöpfung aller

planerischen Möglichkeiten die Beeinträchtigungen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

In Anbetracht der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes zu 92,5% ausgeglichen werden. Auf den 100%igen Ausgleich wird verzichtet, da mit 92,5% ein hoher Ausgleichswert erreicht wird und zudem kein rechtlicher Anspruch auf Vollkompensation besteht.

Die Maßnahmen hinsichtlich des Ausgleichs werden vor Rechtskraft des Bebauungsplanes mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

- **Landschaftspflegerische Konzeption**

Auf der Grundlage der Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eine Vielfalt von Pflanzvorschriften auf privaten und öffentlichen Flächen aufgenommen. Diese Pflanzvorschriften sollen vorrangig zur visuellen und ökologischen Aufwertung des Siedlungsraumes beitragen und zugleich einen ökologischen Ausgleich aufgrund des zu erwartendenden Eingriffs in Natur und Landschaft leisten.

In die textlichen Festsetzungen wurden Pflanzvorschriften aufgenommen, die zur Begrünung der jeweiligen Baugrundstücke und der Stellplatzanlagen im Bereich der GE - Flächen beitragen. Des weiteren wurden zur besseren Integration des künftigen Siedlungsraumes entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur freien Landschaft hin Gehölzflächen festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Weide- und Wiesenflächen setzt der Bebauungsplan im Süden des Plangebietes größere zusammenhängende Wiesenflächen fest, die mit Obstbäumen neu zu bepflanzen sind.

3.6 Kinderspielplatz

Der Bebauungsplan setzt im Nordosten des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kinderspielplatz' fest.

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche für den Kinderspielplatz hat eine Bruttogröße von ca. 650 m². Nach Abzug der Randbegrünung verbleibt eine ausreichend große Nettospielfläche, die für Kinder und Schüler bis zu 12 Jahren geeignet ist.
Die spätere Ausgestaltung des Spielplatzes erfolgt in Abstimmung mit dem Jugendamt.
Der Kinderspielplatz wurde nordöstlich von geplanten Fußwegen festgesetzt, sodaß der Spielplatz über verkehrssichere Wege von der Alte Römerstraße und der Pilgerstraße erreicht werden kann. Der festgesetzte Standort wurde so gewählt, daß dieser von der umgebenden Bebauung gut einsehbar ist und somit stets ein Sichtkontakt Eltern / Kinder gegeben ist.

3.7 Lärmschutzmaßnahmen im WA – Allgemeinen Wohngebiet

Aufgrund der Verkehrsbelastungen der L 360 in der Ortslage Marialinden, hat die Stadt Overath im Jahr 1993 ein Verkehrslärmgutachten erarbeiten lassen. Ziel dieses Gutachtens, war zu untersuchen, inwieweit Verkehrslärmimmissionen der L 360 die zulässigen Orientierungswerte für ein geplantes Wohngebiet (BP 83), überschreiten. Als Ergebnis dieses Gutachtens konnte ermittelt werden, daß die Orientierungswerte für Mischgebiete entlang der Hauptstraße durch Verkehrslärmimmissionen nicht überschritten werden. Ausschließlich für die Wohnbauflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Da die beiden Plangebiete als Art der Nutzung WA – Allgemeine Wohngebiete festsetzen und unmittelbar an der L 360 liegen, sind die Ergebnisse des damaligen Gutachtens auch für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 anwendbar.
In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 97 wurden daher Anforderungen an die Ausführung der Fassaden entsprechend dem Gutachten aufgenommen.

3.8 Ver- und Entsorgung

3.8.1 Versorgungsflächen

In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes setzt der Bebauungsplan auf Anregung der Betreibergesellschaft eine Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung 'Gasdruckregelstation' fest.

3.8.2 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muß lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

3.8.3 Vorbemerkungen 'Entwässerungskonzeption'

Zu der ursprünglichen Absicht der Planung, das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Schneppensiefen einzuleiten, bestanden seitens des Staatlichen Umweltamtes Köln aus ökologischer Sicht Bedenken, so daß eine Umplanung der Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich wurde.

3.8.4 Entwässerungskonzeption

Nach Prüfung aller möglichen Alternativen zur Versickerung, Verrieselung oder ortsnahen Einleitung ist für den Bebauungsplan Nr. 97 keine ortsnahe Beseitigung

des Niederschlagswassers möglich. Statt dessen wird das von den Wohn- und Gewerbegrundstücken anfallende Niederschlagswasser gemeinsam mit dem Schmutzwasser über das RÜB – 02 Aggersteeg zur Kläranlage Overath abgeleitet.

Zur Sammlung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird innerhalb des Plangebietes eine Mischwasserkanalisation verlegt, die zum größten Teil an den in der Alte Römerstraße vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen wird. Das Schmutz- und Niederschlagswasser des überwiegenden Teils des Plangebietes kann so in freiem Gefälle zur bestehenden Kanalisation abfließen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten muß das Abwasser der direkt an die Pilgerstraße (L 360) angrenzenden Wohnbebauung und eines direkt an der Einmündung der Planstraße A vorgesehenen Gewerbegrundstückes mit einem Pumpwerk in die bestehende Mischwasserkanalisation in der Alten Römerstraße übergepumpt werden. Zur Sammlung und Ableitung wird in der Pilgerstraße und im unteren Teil der Planstraße A ein neuer Mischwasserkanal verlegt. Dieser endet in dem an der östlichen Grenze der Grün- und Ausgleichsflächen geplanten und neu zu errichtenden Pumpwerk. Vor dem Pumpwerk wird ein Regenrückhaltebecken (RRB) in Form eines Stauraumkanales eingebaut. Das Regenrückhaltebecken (RRB) drosselt die Abflußspitzen aus dem Einzugsgebiet bei Regenwetter auf die Förderleistung des geplanten Pumpwerks. Zuflüsse, die über der maximalen Förderleistung liegen, werden im Stauraumkanal zwischengespeichert und nach Regenende über das Pumpwerk gedrosselt in die weiterführende Kanalisation abgegeben.

Zur Absicherung dieser Zielsetzung, setzt der Bebauungsplan am Rand der Ausgleichsflächen, entlang der L 360 ein Regenrückhaltebecken (RRB) fest. Bei der festgesetzten Fläche für das Regenrückhaltebecken handelt es sich um eine geschlossene unterirdische Anlage, die der gemeindlichen Entsorgung dient. Der Bereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

3.9 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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, werden zur Durchsetzung der Gestaltungsziele Anforderungen an die Gestaltung gem. § 86 BauONRW erforderlich.

4.1 GE - Gewerbegebiete

- **Ausbildung von Fassaden**

Die Fassadenseiten sind in ihrer Architektur in einem Achsmaß von 10 bis 15 m deutlich vertikal zu gliedern. Die Gliederung ist durch Vor- und Rücksprünge der Außenwand von min. 30 cm Tiefe oder durch gleichwertige, gestalterische Ausdrucksmittel vorzunehmen.

- **Materialwahl**

Die Wandflächen der Fassaden können in allen Materialien mit nicht reflektierender Fläche hergestellt werden. Unzulässig sind Fassadenplatten mit Schiefer-, Naturstein- oder Ziegelsteinimitationen.

4.2 WA – Allgemeine Wohngebiete

- **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 $\geq 25°$ 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 Maraialinden, 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

..... (Bürgermeister)

..... (Ratsmitglied)

Anlagen:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Schallgutachten