Begründung

Inhalt

		Seite
1.	**Ziel und Zweck der Planung**	**1**
2.	**Rahmenbedingungen**	**1**
2.1	Räumlicher Geltungsbereich und Topografie	1
2.2	Gebietsentwicklungsplan	1
2.3	Flächennutzungsplan	2
2.4	Landschaftsplan	2
2.5	Vorhandene Flächennutzung	2
2.6	Städtebauliche Situation	2
3.	**Städtebauliches Konzept**	**3**
3.1	Verkehrserschließung	3
3.2	Bebauungskonzept	5
3.3	Ver- und Entsorgung	8
3.4	Immissionen	9
4.	**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft**	**10**
5.	**Zuordnung der Kosten für die landschaftspflegerischen Maßnahmen**	**10**
6.	**Bodenordnung**	**11**

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Overath ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen als Wohnbaufläche, im Bereich der ehemaligen Hofstelle als gemischte Baufläche und im Osten entlang der Straße "Birken" als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Overath wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB dahingehend geändert, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 12.01.1999 bestätigt, dass die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

2.4 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet sowie die westlich anschließenden Flächen sind durch eine intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt. Im nordwestlichen Teilbereich des Baugebietes sind Obstbaumbestände vorhanden sowie ein Wohnhaus (ehemalige Hofstelle) mit Zier- und Nutzgarten.

2.6 Städtebauliche Situation

Städtebaulich wird mit dem Plangebiet eine Lücke im Siedlungsbild des Ortsteils Heiligenhaus geschlossen. Die z.Zt. noch isoliert gelegene nördliche Randbebauung der Straße "Birken" wird durch die Bebauung der Freifläche an die Ortslage herangeführt.

Das Neubaugebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m zum alten Ortskern. Grundschule und Kirche sind ca. 300 m entfernt gelegen. Beim vorhandenen Ortsrand fehlt insgesamt eine standortgerechte Ortsrandeingrünung (z.B. durch Gehölzpflanzungen oder Streuobstwiesen).

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet erhält über die bestehende Anbindung der Straße "Birken" an die Landstraße L 84 (Hohkeppeler Straße) einen Anschluss an das übergeordnete Straßensystem in Richtung Ortskern Heiligenhaus bzw. Stadtmitte Overath. Damit soll eine übermäßige Verkehrsbelastung für die nordwestlich an das Plangebiet anschließende vorhandene Wohnbebauung entlang der Gärtner- und Florastraße vorbeugend verhindert werden. *Die im Einmündungsbereich der Straße "Birken" in die Hohkeppeler Straße freizuhaltenden Sichtfelder (Schenkellänge 70,0 m bei Anfahrsicht) sind gewährleistet.*

Die innere Erschließung des Plangebietes ist durch ein kammartiges Straßensystem gekennzeichnet, welches sich an der Topografie des Gebietes orientiert.

Zur Verlangsamung der Einfahrgeschwindigkeit in das Baugebiet und zur besseren Verteilung der Verkehre ist als "Bremse" und attraktiv gestaltete Eingangssituation ein kleiner Kreisverkehrsplatz (Durchmesser ca. 15,0 m) vorgesehen, an den die etwas abgekröpfte Straße "Birken" und die parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze geführte Erschließungsstraße ("Birkenhang") anbindet. Die Straße "Birkenhang" weist ein Gefälle von ca. 10 % auf und endet in einem Wendeplatz (Durchmesser 18,0 m). Eine Verlängerung dieser Straße bis zur vorhandenen Straße "Birken" wurde nicht vorgenommen, um die Entstehung von Schleichverkehr Richtung Ortskern zu verhindern.

Zur Erschließung der steilsten Bereiche des Plangebietes (ca. 14 % Gefälle) zweigen von dieser Straße zwei Wohnstraßen ab, die parallel zu den Höhenlinien in Richtung Straße "Birken" geführt werden. Die kürzere der beiden Wohnstraßen ("Im Obstgarten") endet mit einem Wendeplatz (Durchmesser 18,0 m), während die längere ("Im Schmidtengarten") bis zur Straße "Birken" durchgezogen wird. Die Straßen werden durch platzartige Versätze in einzelne Abschnitte gegliedert.

Zur Erschließung der hofartigen Bebauungsstrukturen westlich der Straße "Birken" sind zwei kleine Stichwege mit Wendehämmern vorgesehen.

Die vorhandene Erschließungsstraße "Birken" wird zukünftig für eine beidseitige Erschließung genutzt und entsprechend verbreitert.

Ziel des Ausbaus der Straßen ist die Entstehung von Straßen- und Platzräumen mit hoher Aufenthaltsqualität. Durch geeignete bauliche Maßnahmen soll der Entstehung von Schleichverkehr (Richtung Ortskern) und hohen Fahrge-

schwindigkeiten vorgebeugt werden. Außerdem ist die Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum sinnvoll, um ein weitgehend geordnetes Parken zu fördern. Grund zur Annahme eines verstärkten Bedarfs an öffentlichem Parkraum im Baugebiet ist die (neben der Einzelhausbebauung) vorgesehene Doppelhausbebauung mit ihren vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen (ca. 300 m²). Da gemäß der novellierten Stellplatzverordnung lediglich ein Stellplatz pro Wohneinheit auf dem Privatgrundstück nachgewiesen werden muss, ist ein verstärkter Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum zu erwarten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbreiten wurden im Rahmen der Straßenplanung (Vorentwurf) festgelegt und sind auf ein Minimum reduziert. Über die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbäume hinaus sind gemäß Straßenplanung (Vorentwurf) zahlreiche weitere Baumpflanzungen innerhalb des Straßenraumes vorgesehen. Sie tragen zu einer hohen Aufenthaltsqualität erheblich bei und leisten außerdem einen wichtigen Beitrag zum notwendigen ökologischen Ausgleich.

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen am Straßenrand sind nach § 9 (1) Nr. 26 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Sie sind von den Anliegern auf privatem Gelände zu dulden und in die Gestaltung der Gärten einzubeziehen, um die Einheitlichkeit der Bepflanzung zu gewährleisten und die anliegerbeitragspflichtige öffentliche Verkehrsfläche so wirtschaftlich wie möglich zu bemessen. Die jeweiligen Flächen fließen in die Bemessung der zulässigen Grundflächenzahl ein. Lage und Breite der Böschungen entsprechen der geplanten Straßenführung; eine genaue Vermaßung der Böschungen kann jedoch erst im Zuge der Straßenausbauplanung erfolgen.

Die Straße "Birken", die beiden Wohnstraßen und der geplante Kinderspielplatz werden durch einen Fußweg miteinander verbunden. Darüber hinaus ist vom Wendeplatz der Straße "Birkenhang" eine Fußwegeverbindung zur bestehenden Straße "Am Kneppen" vorgesehen, so dass ein attraktives Fußwegesystem zum Ortskern (Schule, Kirche, Geschäfte etc.) und innerhalb des Baugebietes entsteht.

3.2 Bebauungskonzept

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Struktur des Wohngebietes wird nachhaltig von der vorhandenen Topografie geprägt, an der sich die Erschließung und die Bebauung orientiert. Mit dem Bebauungskonzept soll ein möglichst breit gefächertes Angebot an Bebauungstypen Interessenten zur Verfügung gestellt werden. Die Maßstäblichkeit der vorgesehenen Bebauung orientiert sich hierbei am baulichen Bestand. Insgesamt können im Plangebiet ca. 60 Grundstücke für freistehende Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von 400-700 m² und 40 Grundstücke für Doppelhaushälften mit Grundstücksgrößen von ca. 300 m² entstehen. Während ein Großteil der Doppelhausbebauung zur besseren Freiraumnutzung nach Süden orientiert sind (Südgrundstücke), schließt bei den langgestreckten Nordgrundstücken der Einzelhäuser der Freibereich nach Westen an.

Um die vorhandene Bauzeile entlang der Straße "Birken" geringstmöglich durch die neue Bebauung zu beeinträchtigen, sind für die geplanten Südgrundstücke keine Doppelhausbebauung, sondern ebenfalls langgestreckte Grundstücke für freistehende Einzelhäuser vorgesehen. Zusätzlich ist die geplante Bebauung durch die festgesetzte Baugrenze ca. 5,0 m von der Straße "Birken" zurückgesetzt.

Die Baukörper in den Wohnstraßen werden um platzartig aufgeweitete Versätze bzw. Wendehämmer gruppiert. Es entstehen ruhige Wohnwege mit hofartigen Situationen, die eine hohe Wohnqualität erwarten lassen und die Kommunikation zwischen den Anwohnern fördern sollen.

Die Nordhanglage des Baugebietes ermöglicht i.V. mit einer höhenlinienparallelen Festsetzung der Hauptfirstrichtung eine energetisch optimale Südausrichtung der Baukörper. Zusätzlich ist durch die geplante Eingeschossigkeit eine weitgehende Verschattungsfreiheit der Südfassaden gewährleistet.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Hinblick auf die zum Teil sehr bewegte Topografie sowie die geplante relativ kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden die nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Die gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig. Auf diese Weise soll der mit einer Tankstelle zwangsläufig verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die geplante offene Bebauung und die Begrenzung auf eine Eingeschossigkeit (+ ausgebautes Dachgeschoss) im gesamten Baugebiet sowie eine vergleichsweise moderate GRZ von 0,3 entspricht dem angestrebten großzügigen Charakter der Ortserweiterung und ermöglicht mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung des Baugebietes wird gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO die max. zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ (0,3) durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Teilbereich WA 1 (Einzelhausbebauung) auf 20 % reduziert, im Teilbereich WA 2 (Einzel- und Doppelhausbbauung) auf 30 % reduziert. Die unterschiedliche max. zulässige Überschreitung ergibt sich aus den in den einzelnen Teilbereichen zulässigen Bautypen und den damit einhergehenden Grundstücksgrößen.

3.2.4 Höhenfestsetzung

In Anbetracht des hängigen Geländes (ca. 10-14 %) werden zusätzlich dezidierte Höhenfestsetzungen für die Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen. Differenziert wird hierbei zwischen bergseitiger, talseitiger, traufständiger und giebelständer Bebauung, so dass zukünftig unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden können.

3.2.5 Firstrichtung

Aufgrund der topografischen Gestaltung des Plangebietes sowie der Höhenlage und der damit verbundenen Fernwirkung des entstehenden Wohngebietes wird die Stellung der baulichen Anlegung und damit die Hauptfirstrichtung der Gebäude parallel zu den Höhenlinien festgesetzt. (Ausnahme 1: Randbebauung der Straße "Birkenhang", wo einer Südorientierung der Baukörper der Vorzug gegeben wird. Ausnahme 2: Südliche Randbebauung der Straße "Birken", für die in Anlehnung an die vorhandene trauf- und giebelständige Bebauung auf eine Festsetzung der Firstrichtung verzichtet wird. Ausnahme 3: Östliche Randbebauung der Straße "Birken", wo aufgrund der hier auch zulässigen Doppelhausbebauung keine (giebelständige) Festsetzung der Firstrichtung erfolgt). Durch die zeichnerische Festsetzung der Firstrichtungen soll vermieden werden, dass durch den Wechsel von parallel- und schräggestellter Bebauung ein insgesamt unruhiges Erscheinungsbild entsteht. Gleichzeitig würde eine Gebäudestellung, bei der Baukörper tief in das hängige Gelände hineinreichen, größere Anschüttungen und Abgrabungen erforderlich machen. Aus den gleichen Gründen wurde für die Gebäude der Baugrundstücke ohne zeichnerische Festsetzung der Hauptgebäudeorientierung textlich festgesetzt, dass die Hauptfirstrichtung entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen ist.

3.2.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine ortsuntypische Verdichtung (z.B. Mehrfamilienhäuser) wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf zwei pro Wohngebäude beschränkt.

3.2.7 Grünflächen/Geh-, Fahr- und Leitungsrecht/Baumpflanzungen

Nach Westen zur freien Landschaft hin ist eine den privaten Baugrundstücken zugeordnete Grünzone als Ausgleichsfläche und Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Zentral in der Mitte des Baugebietes gelegen ist eine öffentliche Grünfläche (ca. 800 m²) als Spielplatz festgesetzt. Nördlich des kleinen Kreisverkehrsplatzes entsteht durch die Abkröpfung der Straße "Birken" eine kleine Grünfläche, die als privater Garten festgesetzt ist.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Stadtwerke Overath (Realisierung eines Kanals) im Bereich des Baugrundstückes zwischen Kreisverkehr und Hohkeppeler Straße festgesetzt.

Innerhalb der Straßenräume sind zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und als Beitrag zur ökologischen Aufwertung hochstämmige Laubbaumpflanzungen festgesetzt. Ebenso ist im Allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Züchterisch bearbeitete, klein bleibende Kugelformen erfüllen die mit den Baumpflanzungen beabsichtigte ökologische Aufwertung nicht.

3.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur besseren Integration der Neubauten in das vorhandene, erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes, werden in Anlehnung an die Gestaltung orts- und regionaltypischer Bebauung folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauONRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes des Bergischen Landes und der darin eingebetteten größeren und kleineren Siedlungsbereiche entsprechen. Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit Bewaldung und räumlicher Weite der Hügelketten eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll.

Hausgärten sollen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen begrünt werden. Auf diese Weise leisten die Grundstückseigentümer einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen direkt, was den Aufwand für den Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mindert. Die Vorgärten sollen sich im Hinblick auf die Anliegerstraßen in die Straßenraumgestaltung integrieren. Zwischen der Straße als öffentlichem Raum soll ein fließender Übergang ohne trennende (hohe) Einfriedungen geschaffen werden. Hier kann die oben erwähnte Beschränkung der zur Verwendung kommenden Pflanzen einen wesentlichen Beitrag zur harmonischen Gestaltung des Straßenraumes leisten, denn eine zu große Vielfalt, auch exotischer Bäume und Pflanzen, kann zu einem unruhigen, unharmonischen Straßenbild führen, das die im Rahmen der Straßenraumgestaltung angestrebte Gesamtwirkung mindern würde. Eine Liste der bodenständigen, aus landschaftspflegerischer Sicht empfehlenswerten Bäume und Sträucher wird den Textlichen Festsetzungen beigefügt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet anstehenden Böden weisen nach Literaturwerten und örtlicher Erfahrung Durchlässigkeitsbeiwerte deutlich unter 5 x 10 $^{-7}$ m/s auf und somit damit weder für eine dezentrale noch eine zentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers geeignet. Darüber hinaus wäre bei einer Niederschlagswasserversickerung wegen der starken Geländeneigung (10-14 %) ein hinreichender Schutz der geplanten und bestehenden Gebäude nicht gewährleistet.

Nach dem Durchführungserlass zum § 51 a LWG-NRW stellen die Versickerung, die Verrieselung und die Einleitung in ein Oberflächengewässer gleichberechtigte Alternativen einer ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung dar.

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung wird im Plangebiet eine Trennkanalisation realisiert, die an die vorhandene Trennkanalisation in der Hohkeppeler Straße anschließt *und wiederum an das Regenrückhaltebecken Hohkeppeler Straße angebunden ist. Mit der Erschließung des Plangebietes soll die heutige Drosselabgabe des Regenrückhaltebeckens von 125 l/s nicht vergrößert werden.* Damit wird den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz NW Rechnung getragen.

Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt.

3.4 Immissionen

Laut der vom Rheinischen Straßenbauamt durchgeführten Zählung beträgt die Verkehrsbelastung auf der Hohkeppeler Straße 865 KFZ/24 h. Daraus resultiert für die Fläche im Bereich der Einmündung "Birken" / "Hohkeppeler Straße" ein Beurteilungspegel entsprechend der DIN 18005 von 56 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. Gemäß § 1 (5) Nr. 2 BauGB sind bei der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichender und vorbeugender Schallschutz. Die im Beiblatt der DIN 18005 aufgeführten Orientierungswerte dienen der planerischen Abschätzung der Immissionen und sind aus Sicht des Städtebaus erwünschte Zielwerte, die im Rahmen der städtebaulichen Planung als wichtiger Planungsgrundsatz in den Abwägungsprozess einfließen. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 beträgt am Tag 1 dB(A) und 4 dB(A) in der Nacht. Geht man von der Lautstärke normaler Sprache von 50-55 dB(A) aus, so ist selbst bei einem Dauergeräusch von 55 dB(A) auch auf dem Balkon/Terrasse eine Kommunikation (mit leicht angehobenem Sprachpegel) möglich, wodurch eine zumutbare Nutzung der Außenwohnbereiche bei der Anzahl der vorhandenen Fahrzeugbewegungen ermöglicht wird. In der Regel wird selbst bei leicht gekippten Fenstern eine Abschirmwirkung von 10-15 dB(A) erreicht, so dass bei dem vorhandenen Außenpegel, der einem Innenpegel von annähernd 40 dB(A) im Bereich der Flüstersprache entspricht, die Anforderungen an gesunde Wohnbedürfnisse (Wohn- und Schlafruhe) erfüllt sind. Die Höhe des vorhandenen Beurteilungspegels liegt weit unter der gesundheitsgefährdenden Schwelle, so dass passiver Schallschutz an den Gebäuden nicht erforderlich ist.

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 (5) Nr. 7 i.V. mit § 1 a BauGB die Belange des "Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima." Diese Belange sind gem. § 1 (6) BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in § 1 (5) Nr. 1-9 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nach der Rechtsprechung sind in die Abwägung alle Belange einzustellen, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen. Die Abwägung ist entsprechend der objektiven Gewichtung der einzelnen Belange vorzunehmen. Erfolgt jedoch keine gerechte Abwägung, ist der Bebauungsplan von vorneherein mit einem Abwägungsmangel behaftet.

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1 a (2) Nr. 2 BauGB) entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 8 BNatSchG). So ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschließen hat.

Die Inhalte dieses Bebauungsplanes stellen einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, der gem. § 6 (2) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen auszugleichen ist.

Aus diesem Grunde wurde zur Beurteilung der für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen als Sondergutachten ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag nach dem vereinfachten Verfahren erarbeitet, aus dem die ökologisch-landschaftlichen Gegebenheiten und die Bewertung des Eingriffs in Verbindung mit dem möglichen Ausgleich im Plangebiet hervorgeht. Auf dessen wichtigste Ergebnisse wird im Folgenden eingegangen. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, den Eingriff soweit wie möglich zu minimieren und den sich aus der Flächenversiegelung ergebenden Ausgleichsbedarf weitmöglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abzudecken. Dem Ziel einer Eingriffsminimierung wird bei der vorliegenden

Planung durch die Integration eines Großteils der erhaltenswerten Obstbäume in die Planung Rechnung getragen.

Als Beitrag zur ökologischen Aufwertung, aber auch aufgrund landschaftsästhetischer Aspekte, wird eine Streuobstwiese nach Westen zur freien Landschaft hin geschaffen.

In den Straßenräumen ist zusätzlich zu den im Plan zeichnerisch festgesetzten Standorten die Anpflanzung zahlreicher Straßenbäume vorgesehen. Die Standorte hierfür werden im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt.

Mit den o.g. Ausgleichsmaßnahmen sowie den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst kann der erfolgte Eingriff gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag (Vereinfachtes Verfahren) innerhalb des Plangebietes nur teilweise ausgeglichen werden. Darüber hinaus werden deshalb drei externe Ausgleichsflächen vertraglich festgelegt (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag), mit deren Realisierung der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft als weitgehend ausgeglichen betrachtet werden kann. (Fläche I: Gemarkung Heiliger, Flur 20, Parzelle 29 teilweise; Fläche II: Gemarkung Löderich, Flur 3, Parzelle 398 teilweise und Gemarkung Bleifeld, Flur 3, Blatt 4, Parzelle 2409 teilweise; Fläche III: Gemarkung Balken, Flur 7).

5. Zuordnung der Kosten für die landschaftspflegerischen Maßnahmen

Die gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen in Form von

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sind gemäß §§ 9 (1a) und 135 a-c BauGB den Eingriffsgrundstücken zuzuordnen. Die Stadt Overath kann dabei die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen und ihre Vorfinanzierung übernehmen. Beim späteren Verkauf von Grundstücken bzw. nach Fertigstellung der Erschließungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind diese Kosten anteilsmäßig zu verteilen.
Die Höhe des Kompensationsbedarfs und die Zuordnung der Kosten für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Relation zu den Eingriffsflächen sind der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen:

	Potenzielle Eingriffs-Fläche	Anteil in % am Gesamteingriff*
Allgemeines Wohngebiet	42.919 m²	86,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	6.691 m²	13,4 %
Eingriffsfläche gesamt = Gesamtkompensations-bedarf	49.560 m²	100 %

* Entfallender prozentualer Kostenanteil an den Gesamtkosten für die Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen (100 %)

6. Bodenordnung

Um die beabsichtigte Planung zu realisieren, sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Die Stadt Overath beabsichtigt, diese auf freiwilliger Basis durchzuführen. Wenn das nicht möglich ist, wird eine Umlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 ff BauGB durchzuführen sein.

Die kursiv gedruckten Textpassagen sind nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt worden.

Overath, den 19.09.2001

(Bürgermeister)

Siegel der Stadt Overath 4

(Ratsmitglied)