

Stadt Sankt Augustin

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 305 „Lichweg-Ost“

Begründung

Erfordernis der Planaufstellung:

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 305 „Lichweg-Ost“ (von 1983) wird das Ziel verfolgt, für das bestehende Wohngebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Terrassenüberdachungen und Wintergärten außerhalb der überbaubaren Flächen, unmittelbar an das Hauptgebäude angrenzend, zu schaffen.

Die bisherigen Planfestsetzungen werden beibehalten. Sie werden lediglich in Bezug auf die Erweiterungsmöglichkeiten für Terrassenüberdachungen und Wintergärten ergänzt.

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Sankt Augustin – Meindorf und ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 305 „Lichweg-Ost“. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem beigefügten Geltungsbereichsplan vom 13.08.2008 zu entnehmen.

Durchführung des Planverfahrens nach § 13 BauGB:

Das Planverfahren wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 305 nicht die Grundzüge der Planung berührt. Der Planbereich ist nahezu vollständig bebaut. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b (BauGB) genannten Schutzgüter. Da

damit die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens gegeben sind, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet und sofort die Auslegung des Bebauungsplanes und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB vorbereitet und durchgeführt.

Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind im Rahmen des Verfahrens nach § 13 (BauGB) nicht erforderlich. Da die Eingriffe bereits vor dieser planerischen Entscheidung auf Grundlage der Vorgaben im Bebauungsplan Nr.: 305 zulässig waren und größtenteils erfolgt sind (§1a (3) Satz 5 BauGB), entfällt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Unerheblich ist hierfür die bauliche Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen, sofern die festgeschriebene Grundflächenzahl unter Berücksichtigung des § 19 BauNVO nicht überschritten wird.

Begründung der textlichen Festsetzungen:

In den letzten Jahren häuften sich die Anfragen von Einfamilienhausbesitzern im rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser Terrassenüberdachungen bzw. Wintergärten zu errichten. Da innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Vielzahl von Gebäuden im Bereich der gartenseitigen, rückwärtigen Baugrenze errichtet worden sind, bestehen nunmehr vielfach keine baulichen Spielräume mehr im Gartenbereich, in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude Terrassenüberdachungen bzw. Wintergärten zu genehmigen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen im Bebauungsplan gekennzeichnet ist, zuzulassen. Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Bautiefe von 3,00 m überschritten werden.

Mit dieser Ausnahmeregelung nach § 23 (3) BauNVO für Terrassenüberdachungen und Wintergärten wird den zeitgemäßen Wünschen der Bauherren Rechnung getragen.

Um das bisherige homogene Erscheinungsbild der Bebauung nicht zu beeinträchtigen, ist eine andere Art der baulichen Nutzung oder baulichen Erweiterung nicht vorgesehen.

Die Bautiefe wurde auf 3,00 m begrenzt, da sie einerseits genügend Spielraum für die private Terrassen- oder Wintergartennutzung bietet, andererseits aber keine Dominanz gegenüber den bestehenden Baukörper-Proportionen entwickelt und sich weitestgehend auf die bestehenden Terrassenareale beschränkt.

Im Hinblick auf den Aspekt der Doppel- und Reihenhausbebauung wird die Bebauung entsprechend dem seitlichen Grenzabstand des Hauptgebäudes zugestanden, da eine vernünftige Realisierung sonst erschwert würde. Durch die Begrenzung der Bautiefe auf max. 3,00 m über die rückwärtige Baugrenze hinaus sowie die festgelegte Höhenbegrenzung sind keine wesentlichen Nachbarbeeinträchtigungen zu erwarten.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgelegten städtebaulichen Kennziffern wie Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Gebäudehöhe werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die mit Bebauungsplan Nr. 305, 3. Änderung nunmehr zulässige Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ist gemäß § 19 BauNVO bei der Prüfung der zulässigen Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Damit wird sichergestellt, dass über den zulässigen Versiegelungsgrad hinaus keine weitere Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich wird. Mit dieser Beschränkung wird auch den ökologischen Aspekten Rechnung getragen.

Realisierung und Kosten:

Über die Realisierung der Terrassenüberdachungen und Wintergärten entscheidet alleine der Bauherr, für die Stadt entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine finanziellen Aufwendungen.