

Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 612/B „Schmerbroich“ in Sankt Augustin Niederpleis

1. Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan 612/B „Schmerbroich“ wurde in den 70er Jahren zur Schaffung von Wohnraum erstellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der in dieser Zeit üblichen Wohnhausbauweise und berücksichtigen keine Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

Um einen zeitgemäßen Aus- und Umbau der Bebauung zu ermöglichen, werden die textlichen Festsetzungen um Aussagen zu Terrassenüberdachungen und Wintergärten ergänzt. Die bisherigen Planfestsetzungen behalten ansonsten Gültigkeit.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Sankt Augustin-Niederpleis und entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 612/B „Schmerbroich“. Es umfasst die Bebauung an den Straßen „Am Schmerbroich“, „Kuckucksweg“, „Habichtsweg“ und Teilen der Straßen „Im Rehfeld“ und „Spechtweg“.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem beigefügten Geltungsbereichsplan vom 18.05.2011 zu entnehmen.

3. Begründung der ergänzenden textlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 612/B „Schmerbroich“, der seit dem 04.03.1974 rechtskräftig ist, sah eine Bebauung der Grundstücke mit Häusern mit Terrassenüberdachungen und Wintergärten nicht vor, weil dies in den 70er Jahren unüblich war. Dadurch ist in den textlichen Festsetzungen die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten nicht vorgesehen.

Da die Bewohner der Häuser durch eine Unterschriftenliste den Wunsch geäußert haben, die Möglichkeit der Erstellung von Wintergärten an ihren Häusern zu erhalten und derartige ergänzende Bauteile im Rahmen der Erneuerung und Anpassung an zeitgemäßes Wohnen die Wohnqualität erheblich steigern und sogar zu Energieeinsparungen beitragen können, beabsichtigt die Verwaltung, den vor-

liegenden Bebauungsplan zu ändern. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Terrassenüberdachungen und Wintergärten geschaffen werden.

Wegen der vorhandenen Doppel- und Reihenhausbauung wird eine Bebauung mit Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis an die Grundstücksgrenze ermöglicht, soweit dies auch bei der Bebauung des Hauptgebäudes der Fall war.

Durch die Begrenzung auf eine maximale Tiefe von 4,5 m und die festgelegte Höhenbegrenzung soll sichergestellt werden, dass es sich um einen untergeordneten Anbau handelt. Der Gebietscharakter des Baugebietes wird durch die Anbauten nicht verändert, da die Grundflächenzahl mit allen Anbauten einzuhalten ist.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 612 B „Schmerbroich“ wurde seinerzeit mit dem Staatlichen Forstamt Siegburg, heute Landesbetrieb Wald und Holz, ein Abstand von 25 m von der Bebauung zum Waldrand abgestimmt. Die Baugrenzen der Grundstücke am westlichen Geltungsbereichsrand, die an den Wald angrenzen, haben einen Mindestabstand von 25 m zum bestehenden Waldrand.

Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht soll dieser Abstand auch durch den Anbau von Wintergärten nicht unterschritten werden.

4. Umweltprüfung

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 geändert.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Februar 2012