

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.418 „Burgstraße“

1. Anlass der Planänderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 418 „Burgstraße“ wird das Ziel verfolgt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wintergärten und Terrassenüberdachungen auch in den Bereichen des Plangebietes zu schaffen, in denen die überbaubaren Flächen lediglich 13,00m bzw. 14,00m tief sind. In diesen Fällen kann auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes ein entsprechender Anbau bislang nicht genehmigt werden.

Darüber hinaus behalten die bisherigen Planfestsetzungen ihre Gültigkeit.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Sankt Augustin – Menden und entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 418 „Burgstraße“. Im Norden wird das Gebiet durch die Burgstraße und im Süden durch die Robert Koch Straße sowie durch die Behringstraße begrenzt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 23.01.2013 zu entnehmen.

3. Begründung der ergänzenden textlichen Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 418 „Burgstraße“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung im bestehenden Ortskern von Menden geschaffen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wurden die überbaubaren Flächen überwiegend so festgelegt, dass die durch Baugrenzen definierten Bebauungstiefen in der Regel 13,00 m bis 14,00 m nicht übersteigen. Durch diese Festsetzung wurde jedoch die Möglichkeit des späteren Anbaus von Wintergärten bzw. die Überdachung von Terrassen außer acht gelassen.

Mit dieser 1. Änderung des Planes wird nunmehr die planungsrechtliche Grundlage für den Bau dieser Anlagen geschaffen.

Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen ist, dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 eingehalten werden muss, um den Gebietscharakter nicht zu verändern und keine über die ursprüngliche Festsetzung des Bebauungsplanes hinausgehende Versiegelung von Freiflächen zu ermöglichen.

In Anlehnung an die bestandsnahe Festsetzung der überbaubaren Flächen entlang der Burgstraße mit einer überwiegenden Bebauungstiefe von 16,00 m, dürfen die festgelegten Baugrenzen für Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis auf eine Gesamtbebauungstiefe von maximal 16,00 m überschritten werden. Somit können 13,00 m tiefe „Baufenster“ um 3,00 m und 14,00 m tiefe „Baufenster“ um 2,00 m überschritten werden.

Mit dieser Regelung werden die Ausnutzungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bezogen auf die jeweilige Grundstücksgröße angeglichen. Die Überschreitungsmöglichkeit bietet einerseits genügend Spielraum für die Terrassen- oder Wintergartennutzung ohne andererseits eine Dominanz gegenüber den bestehenden Hauptgebäuden zu entwickeln.

Um dem Charakter eines Wintergartens Rechnung zu tragen, darf bei einem freistehenden Einfamilienhaus bzw. bei einer Doppelhaushälfte lediglich eine Seitenwand in massiver Bauweise errichtet werden. Im Hinblick auf die Doppel- und Reihenhausbauung wird die Bebauung entsprechend dem Hauptgebäude bis an die seitliche Grundstücksgrenze zugestanden.

Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Baugrenze nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Mit der Festlegung dieser gesamten Ausnahmeregeln sollen Nachbarbeeinträchtigungen vermieden werden.

4. Umweltprüfung

Da durch diese Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche

umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

5. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine finanziellen Aufwendungen.

Fachdienst Stadtplanung

Stadt Sankt Augustin, Februar 2013