

Der Bürgermeister



Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

CDU-Fraktion  
SPD-Fraktion  
FDP-Fraktion  
Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN  
Fraktion Aufbruch  
sowie Herrn Austria-Zink

Dienststelle	
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung Planung und Liegenschaften, Markt 1	
Auskunft erteilt:	Zimmer:
Frau Scharmach	202
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 271
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 77271
E-Mail-Adresse: gabi.scharmach@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: <a href="http://www.sankt-augustin.de">http://www.sankt-augustin.de</a>	
<b>Besuchszeiten</b>	
Rathaus	Bürgerservice (Ärztelhaus)
montags: 8.30 - 12.00 u. 14.00 - 18.00 Uhr, dienstags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr	montags und donnerstags: 7.30 Uhr - 18.00 Uhr, dienstags und mittwochs: 7.30 Uhr - 14.00 Uhr, freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen  
6/10-Scha.

Datum  
27.03.2013

**Sitzung des Rates der Stadt Sankt Augustin am 17.04.2013;  
Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 19.03.2013; Top  
3, Drucksachenummer 13/0043; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 418  
„Burgstraße“; Anmerkungen FDP Fraktion zum Tagesordnungspunkt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der o. g. Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusssitzung am 19.03.2013 hat die FDP Fraktion schriftliche Anmerkungen zur o. g. Bebauungsplanänderung abgegeben. Diese werden dem Protokoll zur Sitzung beigefügt und durch eine Stellungnahme der Verwaltung beantwortet. Da sich aufgrund der Anmerkungen der FDP-Fraktion die textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung verändert haben, werden sowohl die Stellungnahme der Verwaltung als auch die geänderten textlichen Festsetzungen den Fraktionen vorab zur Kenntnis gegeben.

Zu Punkt 1 der Anmerkungen der FDP - Fraktion:

Aus Sicht der FDP Fraktion ist die angeführte Rechtsgrundlage § 23 Abs. 3 BauNVO falsch, da es sich nicht mehr um geringfügige Überschreitungen handelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Wortlaut des § 23 Abs. 3 BauNVO, auf dem die Festsetzung beruht, lautet:

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.“*

Absatz 2 Satz 3 lautet: *„ Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.“*

In der Kommentierung der BauNVO (Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, § 23 Rdnr. 52, 53,54) wird ausgeführt, dass „ .. die Abweichungen von den festgesetzten Baulinien,

- 2 -

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Köln 033 001652 (BLZ 370 502 99)  
Raiffeisenbank Sankt Augustin eG 1 200 178 013 (BLZ 370 697 07)  
VR-Bank Rhein-Sieg eG 5 000 459 013 (BLZ 370 695 20)  
Postbank Köln 231 08-503 (BLZ 370 100 50)  
Steyler Bank GmbH 11 949 (BLZ 388 215 00)

Einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum (SEPA):

IBAN DE11 3705 0299 0033 0016 52 Swift BIC: COKSDE33  
IBAN DE27 3706 9707 1200 1780 13 Swift BIC: GENODED1SAM  
IBAN DE53 3706 9520 5000 4590 13 Swift BIC: GENODED1RST  
IBAN DE39 3701 0050 0023 1085 03 Swift BIC: PBNKDEFF  
IBAN DE14 3862 1500 0000 0119 49 Swift BIC: GENODED1STB

Öffentliche Verkehrsmittel

Hallestelle:  
Sankt Augustin-Markt  
Straßenbahn: 66  
Busse: 508, 517, 529, 535

*Baugrenzen und Bebauungstiefen (...) sich nicht auf ein geringfügiges Ausmaß beschränken (müssen), während die Beschränkung auf Gebäudeteile auch in diesen Fällen besteht.“ In der Kommentierung der BauNVO (Fickert/Fieseler (Auflg. 8), § 23 Rdnr. 14) wird dargelegt, dass Wintergärten unter den Begriff Gebäudeteile fallen. Darüber hinaus wird im Urteil des OVG NRW vom 27.03.2003 (7 B 2212/02) zu einer Überschreitung der Baugrenze von 3,00m folgendes dargelegt: „..., dass es sich bei diesen Festsetzungen um echte Ausnahmeregelungen im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO handelt. Diese gesetzliche Ermächtigung zur Regelung „weiterer“ Ausnahmen im Bebauungsplan bezieht sich nicht nur auf Abweichungen, die mehr als geringfügig sind, sondern erlaubt es der Gemeinde, sowohl geringfügige als auch – wie hier – mehr als geringfügige Abweichungen zuzulassen.“*

Die Rechtsgrundlage ist wie aus vorgenanntem ersichtlich somit nicht falsch. Grundsätzlich findet bei festgesetzten weitergehenden Abweichungsmöglichkeiten im Sinne von § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO der § 31 Abs. 1 BauGB Anwendung. Zur Verdeutlichung wird der § 31 Abs. 1 BauGB in die textlichen Festsetzungen eingefügt.

#### Zu Punkt 2 der Anmerkungen:

Aus Sicht der FDP Fraktion muss ein Anbau, der nicht die Privilegierung des § 6 Abs. 11 BauO NRW besitzt sehr wohl dann abweichend vom Hauptbaukörper den Mindestgrenzabstand gemäß § 6 Abs. 5 Satz 5 BauO NRW einhalten.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Nichteinhaltung von Abstandsflächen bestätigt das OVG NRW mit Beschluss vom 27.03.2003, 7 B 2212/02 eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Köln wie folgt:

*„Setzt ein Bebauungsplan die geschlossene Bauweise fest, muss die Reichweite dieser Festsetzung nicht auf die durch Baugrenzen oder Baulinien bestimmte überbaubare Grundstücksfläche beschränkt sein. Die geschlossene Baulinie kann auch hinsichtlich solcher Vorhaben vorgeschrieben sein, für die eine im Bebauungsplan bestimmte Ausnahme deshalb erforderlich ist, weil Gebäudeteile eine Baugrenze überschreiten. ...*

*Auch wenn es sich bei den textlichen Festsetzungen....um Ausnahmen im Sinne von §§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO, 31 Abs. 1 BauGB handelt, führt die nach Ermessen im Einzelfall gewährte Ausnahme bzw. das Vorliegen der Voraussetzungen für eine solche Ermessensentscheidung dazu, dass sich die überbaubare Grundstücksfläche auf die Fläche der ausnahmsweise gewährten bzw. zu gewährenden Baugrenzüberschreitung erweitert mit der Folge, dass auch insoweit die geschlossene Bauweise eingreift und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach planungsrechtlichen Grundsätzen das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden muss; denn der Grundsatz, dass außerhalb der festgesetzten...Baugrenzen ... liegende Grundstücksflächen nicht bebaubar sind, steht nicht nur unter dem Vorbehalt der Abweichungsmöglichkeiten nach § 23 Abs.2 Satz 2, Abs.3 Satz 2 ....., sondern auch unter dem Vorbehalt der in Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 3 und Abs. 4 Satz 1 der Vorschrift normierten Sachverhalte. Demnach braucht das genehmigte Bauvorhaben keine Abstandsflächen zu wahren, weil die Voraussetzungen für die nach Ermessen zu erteilende Ausnahme von der Einhaltung der rückwärtigen Baugrenze gegeben sind.“*

Eine ähnlich lautende Entscheidung traf das OVG NRW am 17.02.2009 (10 A 568/07). Hier bezieht sich die Entscheidung auf Festsetzungen von Doppelhäusern und Hausgruppen.

Beide Urteile machen deutlich, dass auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen die vorgegebene Bauweise auch für den Bereich außerhalb der Baugrenzen gilt und somit keine Abstände eingehalten werden müssen und grenzständig gebaut werden darf.

Zu Punkt 3 der Anmerkungen:

Aus Sicht der FDP Fraktion muss die Überschreitungsvoraussetzung im Hinblick auf die Bezugshöhe konkretisiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Konkretisierung der Bezugshöhe wird die Festsetzung wie folgt angepasst:  
Die Überschreitung ist nur eingeschossig, maximal 3,50m über Geländeoberfläche und nur zur gartenseitigen Baugrenze zulässig.

Zu Punkt 4 der Anmerkungen:

Die FDP Fraktion fragt wie die Formulierung gartenseitig zu verstehen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Wintergarten bildet häufig den Übergang vom Haupthaus zum Garten. Normalerweise müsste sich die Formulierung auf die rückwärtige Baugrenze beziehen. Da aber innerhalb des in Rede stehenden Bebauungsplanes einige Grundstücke so geschnitten sind, dass der Garten in Südlage direkt an der Erschließungsstraße liegt, wurde der Begriff „gartenseitig“ gewählt, um den Wintergarten dort zu ermöglichen wo sich auf dem Grundstück der Hauptgarten befindet.

Zu Punkt 5 der Anmerkungen:

Aus Sicht der FDP Fraktion sind Wintergärten im Bereich der Viererhausgruppe wegen der Festsetzung zu den Seitenwänden nahezu ausgeschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Auffassung der Verwaltung geht aus der Festsetzung eindeutig hervor, dass sich die Beschränkung auf eine massive Seitenwand lediglich auf Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser bezieht. Um Missverständnisse zu vermeiden wird die Festsetzung um folgenden Satz ergänzt: Bei Hausgruppen bzw. Reihenhäusern ist die Anforderung nicht anzuwenden.

Zu Punkt 6 der Anmerkungen:

Aus Sicht der FDP Fraktion ist die Festsetzung im Hinblick auf die Einhaltung der GRZ von 0,4 nicht eindeutig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Auffassung der Verwaltung ist die gewählte Formulierung eindeutig. Um Missverständnisse zu vermeiden wird die textliche Festsetzung jedoch folgendermaßen umformuliert: Die gemäß § 19 BauNVO zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) darf durch Wintergärten und überdachten Terrassen nicht überschritten werden.

Zu Punkt 7 der Anmerkungen:

Da es derzeit keine bauordnungsrechtliche Definition eines Wintergartens gibt, sollte aus Sicht der FDP Fraktion beispielsweise in der Begründung zur

Bebauungsplanänderung dargelegt werden, dass eine Nutzung der Wintergärten zu Aufenthaltszwecken unzulässig ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Tatsache, dass der Begriff in der BauO NRW durchaus Verwendung findet (siehe auch Kommentierung BauO NW zu §6), wird in Fachkreisen als Hinweis gewertet, dass die Bezeichnung „Wintergarten“ eine allgemein verständliche und eindeutige Bezeichnung darstellt. Im Bebauungsplan müssen Ausnahmen nach Art und Umfang bestimmt werden.

Aus diesem Grund hat die Verwaltung in den Festsetzungen Kriterien benannt, die erfüllt sein müssen. Seitens der Verwaltung wird davon ausgegangen, dass die Wintergärten Aufenthaltsfunktion haben werden, da sie häufig als Anbau mit offenem Zugang zum eigentlichen Wohnraum gebaut werden.

Zu Punkt der Anmerkungen:

Aus Sicht der FDP Fraktion ist die Begründung, warum die gesamte Bautiefe von 16,00 m nicht überschritten werden darf, nicht ausreichend und weist darauf hin, dass eine darüber hinaus gehende Überschreitung eine größere Abstandsfläche als 3,00 m erfordert.

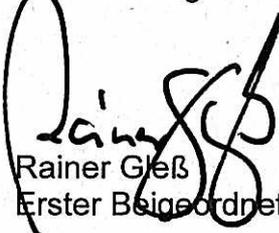
Stellungnahme der Verwaltung:

Der Grund, warum die gesamte Bautiefe von 16,00 m nicht überschritten werden darf, hängt nicht mit der bauordnungsrechtlichen Abstandsregel zusammen. Die Baufenster entlang der Burgstraße sind gemäß Bebauungsplan in der Regel 16,00 m tief.

Lediglich diesem Umstand ist die Festsetzung für Wintergärten und Terrassenüberdachungen im Plangebiet geschuldet. Unter der Voraussetzung, dass die GRZ eingehalten werden kann, können also die bislang 13,00 m bzw. 14,00 m tiefen Baufenster um 3,00 m bzw. 2,00 m überschritten werden. Aus Sicht der Verwaltung muss die Begründung in dieser Hinsicht nicht ergänzt werden.

Grundsätzlich bleibt anzumerken, dass die in der Ergänzung der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan aufgeführte Ausnahmeregelung dazu führt, dass die Baugenehmigungsbehörde immer eine Entscheidung im Einzelfall zu treffen hat, was eine genehmigungsfreie Errichtung von Bauvorhaben nach §67 BauO NRW ausschließt (BauO NRW Kommentar Gädtke, Temme 11. Aufl. zu §67 Rdnr. 67.11).

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

  
Rainer Gleß  
Erster Beigeordneter

## **Bebauungsplan Nr.: 418 „Burgstraße“ 1. Änderung**

### **Ergänzende Textliche Festsetzung:**

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. v. m. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die Baugrenzen für Wintergärten und Terrassenüberdachungen überschritten werden, sofern die Gesamtbebauungstiefe von 16,00 m nicht überschritten wird und folgende Kriterien erfüllt sind:

- Der seitliche Grenzabstand ist entsprechend der Grenzabstände des Hauptgebäudes einzuhalten.
- Die Überschreitung ist nur eingeschossig, maximal 3,50m über Geländeoberfläche und nur zur gartenseitigen Baugrenze zulässig.
- Die Ausführung des Bauteiles darf bei freistehenden Einfamilienhäusern und bei Doppelhaushälften maximal eine massive (nicht transparente) Seitenwand beinhalten und ist darüber hinaus in vollständig transparenter Form zu gestalten. Bei Hausgruppen bzw. Reihenhäusern ist die Anforderung nicht anzuwenden.
- Die gemäß (§ 19 BauNVO) zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) darf durch Wintergärten und überdachten Terrassen nicht überschritten werden.