

Begründung -Entwurf

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2 „Menden-Süd“

1. Anlass der Planänderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2 „Menden-Süd“ wird das Ziel verfolgt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wintergärten und Terrassenüberdachungen zu schaffen. 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. 405/2 „Menden-Süd“. Im Norden wird das Gebiet durch die Ernststraße, im Osten durch die Mittelstraße, im Süden durch die Meindorfer Straße und im Westen durch die von Galen Straße begrenzt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 10.07.2013 zu entnehmen.

3. Begründung der ergänzenden textlichen Festsetzungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2 werden die planungsrechtlichen Grundlagen für den Anbau von Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen außerhalb der festgelegten Baugrenzen geschaffen.

Entsprechend der Festsetzung einer offenen Bauweise bzw. abweichenden Bauweise ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 405/2 geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen bzw. Reihenhäuser und Gartenhofhäusern.

Auf Grund der durch Baugrenzen festgelegten unterschiedlichen Bebauungstiefen von 14,00m bis zu ca. 20,00m sind die Voraussetzungen für eine Überschreitung dieser Baugrenzen differenziert festzulegen. Dabei ist das Größenverhältnis zum Hauptgebäude so zu berücksichtigen, dass der Anbau keine Dominanz zu dem Hauptgebäude entwickeln kann. Daher beschränkt sich bei Hausgruppen und Reihenhäuser, für die in der Regel im Bebauungsplan eine Bautiefe von 14,00m festgelegt ist, die Überschreitungsmöglichkeit der rückwärtigen Baugrenze auf maximal 1,00m, sofern die Grundflächenzahl von 0,4 eingehalten wird. Bei einer typischen Haustiefe zwischen ca. 9,00m und 10,00m reicht die verbleibende überbaubare Fläche mit der Erweiterungsoption um 1,00m aus, um Terrassenüberdachungen bzw. Wintergärten zu realisieren. Eine weitergehende Überschreitung der Baugrenze ist in diesen Fällen nicht zulässig, da ansonsten das Größenverhältnis zwischen Hauptgebäude und Anbau nicht mehr ausgewogen ist und Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht auszuschließen sind.

Die zulässige Gesamtbebauungstiefe schwankt bei den Einzel- und Doppelhäusern im Plangebiet zwischen ca. 14,00m und ca. 20,00m. Eine Überschreitung der jeweiligen hinteren Baugrenze darf bei diesen Gebäudetypen bis maximal 3,00m erfolgen, sofern die daraus resultierende Gesamtbebauungstiefe von 18,00m nicht überschritten und die festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 eingehalten wird. Auf Grund der Größenordnung der Einzel- und Doppelhäuser im Plangebiet ist eine maximale Überschreitung der Baugrenze von 3,00m für Terrassenüberdachungen oder Wintergärten vertretbar, ohne dass diese Anlagen eine Dominanz gegenüber dem Hauptgebäude erzeugen.

In den Fällen, in denen die festgesetzte überbaubare Fläche schon eine Bautiefe von bis zu 20,00m ermöglicht, wird von einer Ausnahmeregelung zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zur Errichtung von Terrassenüberdachungen bzw. Wintergärten abgesehen, da für diese Anlagen ausreichende Möglichkeiten im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes zwischen der Nobelstraße und der Meindorfer Straße sind im Bebauungsplan Nr.: 405/2 Gartenhofhäuser innerhalb der entsprechenden überbaubaren Fläche festgesetzt. Eine Ausnahmeregelung im Hinblick auf die o. g. Anlagen ist in diesem Fall nicht möglich, da die

Grundstücksgröße, die der abweichenden Bauweise (Gartenhofhäuser) geschuldet ist, einer Überschreitung der Baugrenze entgegensteht bzw. stadtgestalterische Gründe für die Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen entgegenstehen.

Wintergärten und Terrassenüberdachungen sollen zu den öffentlichen Bereichen nur untergeordnet in Erscheinung treten. Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen müssen die genannten baulichen Anlagen daher aus stadtgestalterischen Gründen einen Mindestabstand von 3,00m zur Verkehrsfläche einhalten, um zu verhindern, dass Anbauten bis zur Straßenbegrenzungslinie heranreichen.

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.

Um dem Charakter eines Wintergartens Rechnung zu tragen, darf bei einem Einzelhaus bzw. bei einer Doppelhaushälfte lediglich eine Seitenwand in massiver Bauweise errichtet werden. Im Hinblick auf die Doppel- und Reihenhausbebauung 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. Auswirkungen / Umweltprüfung

Der Einwirkungsbereich dieser Bebauungsplanänderung beschränkt sich überwiegend auf bestehende Terrassenflächen in unmittelbarem Zusammenhang mit Wohngebäuden und deren Hausgärten.

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, Juli 2013