

## **Begründung**

### **zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.606/1 „Pleiser Acker“**

#### **1. Anlass der Planänderung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606/1 „Pleiser Acker“ 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 bestehenden Baukörper an der rückwärtigen Baugrenze liegen. 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 – Niederpleis und umfasst die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes an der Rethelstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 606/1 „Pleiser Acker“. Im Norden wird das Gebiet durch die Lochner Straße, im Westen durch den Engelsgraben, im Süden durch die Mülldorfer Straße und im Osten durch die Rethelstraße begrenzt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom Dezember 2014 zu entnehmen.

#### **3. Begründung der ergänzenden textlichen Festsetzungen**

##### **3.1 Wintergärten und Terrassenüberdachungen**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 606/1 „Pleiser Acker“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung im bestehenden Ortskern von Niederpleis geschaffen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wurden die überbaubaren Flächen überwiegend so festgelegt, dass die durch Baugrenzen definierten Bebauungstiefen in der Regel 12,50m nicht übersteigen. Durch diese Festsetzung

wurde jedoch die Möglichkeit des späteren Anbaus von Wintergärten bzw. die Überdachung von Terrassen außer Acht gelassen.

Mit dieser 2. 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.

Die bestehenden Baukörper haben im Plangebiet eine einheitliche Gebäudetiefe von 10,00m. Da der überwiegende Teil der Baukörper nicht direkt auf die der Erschließungsstraße zugewandte Baugrenze gebaut wurden, würden Terrassenüberdachungen und Wintergärten die rückwärtige Baugrenze überschreiten und sind unzulässig. Mit der ergänzenden textlichen Festsetzung ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um maximal 3m für die Errichtung von Terrassenüberdachungen und Wintergärten zulässig.

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 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.

### **3.2 Einfriedungen**

Die Festsetzung der zulässigen Pflanzen für die Grenzpflanzung der Gärten entlang öffentlich zugänglicher Flächen soll erweitert werden. Es soll zukünftig möglich sein, aus dem gesamten festgesetzten Sortiment der Pflanzliste 1 bis 3 Pflanzen zur Einfriedung entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecke zu pflanzen.

### **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, März 2015