

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 7/2, 3. Änderung
in Kraft getreten am 30.03.1989

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 08.12.1986
in der zur Zeit geltenden Fassung)

- I. Räumlicher Geltungsbereich**
- II. Allgemeines**
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- IV. Kosten und Finanzierung**

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 7/2, rechtskräftig seit dem Jahre 1965, umfaßt den Siedlungsbereich am Finkenweg sowie einige Grundstücke an der Marienhofstraße in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 3. Ferner den Bereich Jakobstraße - Amselsteg - Lerchenweg - Hubertusstraße in der v.g. Gemarkung, Flur 8.

Die 3. Planänderung erfaßt ausschließlich den Siedlungsbereich am Finkenweg. Da der Zweck der 3. Änderung im wesentlichen eine verbale Ergänzung der derzeitigen Planfestsetzungen ist, wird der Änderungsbereich im Bebauungsplan nicht zusätzlich zeichnerisch gekennzeichnet.

Die Lage im Stadtgebiet wird jedoch im Bedarfsfall, z.B. bei öffentlichen Bekanntmachungen in Übersichtsplänen im Maßstab 1 : 5000 dargestellt.

II. Allgemeines

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/2 ist die Festsetzung von geneigten Dächern.

Am Finkenweg wurden auf der Basis des Bebauungsplanes ausschließlich Gebäude mit Flachdächern errichtet.

Die Flachdachkonstruktionen führten in einigen Fällen zu späteren Dachundichtigkeiten, die kaum oder nur schwer zu beheben waren, bzw. sind.

Ein Teil der Anlieger hat deshalb die Zulassung von geneigten Dächern beantragt und gleichzeitig entsprechende Vorschläge gemacht. Da zwischen den Anliegern Uneinigkeiten zu bestehen schienen, wurde eine Vorabbefragung der Anlieger durchgeführt.

Nach Auswertung der Ergebnisse beschloß der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 2.4.1987 die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, im Bereich Finkenweg geneigte Dächer zuzulassen.

Der Entwurf zur 3. Planänderung wurde am 4.6.87 in einer Bürgeranhörung (Beteiligungungsverfahren gem. § 2 a (2) BBauG) vorgestellt und wurde im grundsätzlichen positiv bewertet.

Bereits wenige Monate später wurden geänderte Vorstellungen seitens einiger Anlieger bekannt. Ein entsprechender Änderungsantrag folgte später.

Nunmehr war abzuwägen, ob die Durchführung einer 2. Bürgeranhörung erforderlich sei. Da jedoch mit großer Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann, daß in dem kleinen Gebiet alle Anlieger von der erneuten Änderung der Dachgestaltung Kenntnis hatten, konnte auf die 2. Anhörung verzichtet werden.

Zu Dachformen und -gestaltung:

Für die Bebauung an der Nordseite des Finkenweges wird von den betreffenden Anliegern ein kombiniertes Walm-Krüppelwalm-Satteldach mit Nebengiebeln und der Haupttraufrichtung parallel zur Straße gewünscht. Das Hauptdach zeigt eine relativ geringe Neigung, die wegen des Sparrenansatzes auf der Attika jedoch zu normaler Dachhöhe führt.

Aus den Kombidächern ergäbe sich zweifellos eine reizvolle Dachlandschaft; es ist jedoch rechtlich unvertretbar, die teure Konstruktion des weiteren Finkenweganliegern über Planfestsetzungen aufzuerlegen.

Ein weiterer Vorschlag der Nordanlieger, zusätzlich giebelständige Dachformen zuzulassen, würde zu einer Vielfalt führen, die in dem kleinen Gebiet denn doch übertrieben scheint und in städtebaulicher Hinsicht planungsrechtlich nicht geregelt werden könnte.

Mit der 3. Änderung werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Nordseite des Finkenweges:
zulässig sind kombinierte Sattel-Walm-Krüppelwalm-Dächer;
- sonstige Grundstücke am Finkenweg:
Krüppelwalmdächer (Sattel mit seitlicher oberer Abwalmung)
- Gesamtbereich:
Haupttrauf- und Firstrichtungen (↔) sowie Dachneigungen (z.B. 18° - 23°) wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegeben.

Nebengiebel sind straßen- und rückseitig zulässig. Ihre Länge darf an Gebäuden nordseitig des Finkenweges max. 2/3 der sichtbaren Trauflänge betragen, an allen anderen Gebäuden max. 50 % der Trauflänge. Bei Ansatz von Dachgauben, -einschnitten sowie Nebengiebeln darf die Summe der jeweiligen Längen die v.g. Anteile der Trauflänge nicht überschreiten. Die Firsthöhen der Hauptdächer dürfen max. 3,30 m über den Oberkanten der derzeitigen Attiken liegen.

Die Firsthöhen von Nebengiebeln dürfen die v.g. Firsthöhen nur unwesentlich überschreiten (max. 0,50 m).

Die Abwalmung von Krüppelwalmdächern muß zur Anpassung an niedrigere Dächer (flachgeneigte oder Flachdächer) in geringer Höhe über diesen beginnen (Differenz max. 1,00 m), die Abwalmung an Außengiebeln einer Häuserzeile max. 1,00 m über der Oberkante der jeweiligen derzeitigen Attika, Ausnahmen können dann zugelassen werden, wenn eine Anpassung an eine Grenzgiebelgestaltung erforderlich ist.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Keine erforderlich.

IV. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Siegburg werden bei der Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/2 keine Kosten entstehen.

Aufgestellt
Siegburg, den 16.02.1988

gez. Engels