

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 7/9,
in Kraft getreten am 23.01.1985

(s. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der
Fassung vom 18.08.1976 BGBl. I S. 2256, zuletzt
geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 BGBl. S. 949)

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 7/9 wird durch eine schwarze unterbrochene Begrenzungslinie gekennzeichnet. Es erfaßt die Flurstücke Nr. 1379 bis 1393 an der Marienhofstraße in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 3.

II. Allgemeines

Für das Plangebiet gelten z. Z. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/1 aus dem Jahre 1965:

Überbaubare Fläche von 13,50 m Tiefe parallel zur Marienhofstraße im Bereich der Gebäude Nr. 24 bis 52 mit der Nutzung: WA - zwingend II - offene Bauweise, Haugruppen - Satteldach 30° ohne Dachaufbauten.

Im rückwärtigen Gelände Garagenflächen von 6 m Tiefe; an der Marienhofstraße und südwestlich des Gebäudes Nr. 24 Vorgartenflächen.

Die örtliche Situation zeigt eine von den Planfestsetzungen abweichende Entwicklung: Anbauten, Dachaufbauten, PKW-Stellflächen in Vorgartenbereichen. Ferner erscheint die Festsetzung der offenen Bauweise, der Hausgruppen und die festgesetzte Dachausbildung einigen Grundstückseigentümern als ungewöhnliche Härte, da die Grundstücke und die aufstehenden Gebäude sehr klein bzw. schmal seien und einen den heutigen Standards angepaßten Ausbau nicht zuließen.

Diesen Argumenten kann sich die Stadt nicht verschließen. Im Bebauungsplan Nr. 7/9 wird die Art und das Maß der Nutzung wie folgt festgesetzt:

WA - zweigeschossig mit Satteldach 30° bis 50° und in geschlossener Bauweise überbaubare Fläche in der Tiefe der vorhandenen Hauptgebäude von der Südwestgrenze des Hausgrundstücks Nr. 24 (= Grenze zu einem städtischen

Grundstück) bis einschließlich Gebäude Nr. 52. Die bisherige Einschränkung hinsichtlich Dachaufbauten entfällt.

Im südöstlichen Anschluß an die v.g. Fläche weitere zweigeschossig überbaubare Fläche (Gesamttiefe 13, m wie bisher), jedoch teilweise in derzeitigen Bauwichbereichen die geschlossene Bauweise der Straßenfront fortsetzend, teilweise die bisherige offene Bauweise übernehmend. Dachausbildung in diesen Bereichen Flachdach oder Satteldach ohne Dachaufbauten (wie bisher).

Mit diesen gemischten Festsetzungen wird

- a) durch die geschlossene Bauweise eine größere Wohnruhe der Innenbereiche und die Erweiterung von Gebäuden erzielt,
- b) durch die teilweise offene Bebauung und eingeschränkte Dachgestaltung an Innenbereichen eine unzumutbare Beeinträchtigung von Nachbarn ausgeschlossen, da Gebäudeerweiterungen nur noch bedingt und zudem nur mit Zustimmung der Nachbarn vorgenommen werden können.

Die bisher festgesetzten Garagenflächen werden erneut in den Bebauungsplan aufgenommen. Vorgartenflächen werden nicht festgesetzt, da die Durchführung bei der vorhandenen örtlichen Situation nicht durchsetzbar wäre.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

und

IV. Kosten und Finanzierung

Zur Plandurchführung sind keine bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen erforderlich, zusätzliche Kosten werden der Stadt nicht entstehen.

Aufgestellt:

Siegburg, den 18.06.1984
Planungsamt
der Kreisstadt Siegburg

gez. Land

Köln, den 12.12.1984
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Freitag