

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 62/3, 2. Änderung
in Kraft getreten am 14.03.1991

(Vereinfachte Änderung gem. § 13 Baugesetzbuch)
(§ 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

Das Bebauungsplangebiet Nr. 62/3 liegt in der Gemarkung Braschoß, Flur 32 zwischen den Straßen (-teilen) Lendersbergstraße, Im Donnerschlag und Fliederweg.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62/3 erfaßt das Flurstück Nr. 692 in der Gemarkung Braschoß, Flur 32 an der Geisbergstraße und ist durch eine schwarze unterbrochene Begrenzungslinie gekennzeichnet.

Die Lage im Stadtgebiet ist in einem Übersichtsplan i. M. 1:5000 in der Plangrundlage des Änderungsplanes dargestellt.

II. Allgemeines

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 62/3 setzt für den Änderungsbereich ein Reines Wohngebiet mit 2-geschossiger Bauweise, einer GRZ 0,3 und Satteldach 30° fest.

Die Grundstückseigentümer beantragten die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, auf dem o.g. relativ großen Grundstück eine zusätzliche Baufläche für ein freistehendes Einfamilienhaus auszuweisen.

Der Rat der Kreisstadt Siegburg beschloß am 02.04.1987, den Bebauungsplan Nr. 62/3 für das o.g. Flurstück zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung städtebaulich vertretbar, da dieser Bereich eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Satteldächern aufweist. Dadurch ergibt sich eine neue Baumöglichkeit für die Baulücke im Bereich an der Wendeanlage. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Stichstraße.

Die Art der baulichen Nutzung und die offene Bauweise im derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 62/3 werden übernommen, weil die vorh. bauliche Nutzung im Umfeld des

Plangebietes einem Reinen Wohngebiet entspricht. Um den Bestand zu sichern, wird die im Bebauungsplan Nr. 62/3 festgesetzte Zweigeschossigkeit für das bestehende Wohnhaus übernommen und neu festgesetzt. Für eine neue Baumöglichkeit wird jedoch nur ein Vollgeschoß festgesetzt, weil die überbaubare Fläche wegen der erforderlichen Abstandsflächen nur eine relativ geringe Grundfläche erlaubt und deshalb ein zweigeschossiges Gebäude im Verhältnis zu den umliegenden Baumassen sich städtebaulich nicht gut einfügen würde. Um noch einen sinnvollen Dachausbau zu erreichen, wird die Dachneigung auf 38° festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird entsprechend den dargestellten überbaubaren Flächen festgelegt.

Im Plangebiet werden max. Bauhöhen festgesetzt, damit eine unerwünschte Höhenentwicklung auf der Basis der Geschoßhöhen nicht erfolgen kann.

Die im Textteil festgesetzten Abmessungen der stehenden Dachfenster (Gauben) sollen vor allem eine bessere Einfügung in die bestehende Bebauung bewirken. Weiter soll verhindert werden, daß unmäßige Dachausbauten das Gesamtbild im negativen Sinne beeinflussen.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Planausführung nicht erforderlich.

IV. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Siegburg werden bei der Plandurchführung keine Kosten entstehen.

Siegburg, im Oktober 1990

gez.

Land