

B E G R Ü N D U N G

Zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68/2 der Kreisstadt Siegburg,
in Kraft getreten am 16.07.1987

- Vereinfachte Änderung gem. § 13 BBauG –

(gem. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 BGB1.I
S. 2256, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 – BGB1.I S.949).

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68/2 betrifft die Flurstücke Nr. 282 (tlw.), 279 und 269 (tlw.), Gemarkung Braschoß, Flur 35, an der Westseite der „Paul-Moog-Straße“.

Für die Grundstücke gelten seit dem 26.10.1966 die planungsrechtlichen Festsetzungen Mischgebiet, zwingend 2 ½-geschossig, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,3, Satteldach 45°-50°.

Nach den derzeitigen Grundstück- und Eigentumsverhältnissen lassen die Flurstücke Nr. 282 und 279 eine bauliche Nutzung nicht zu. Der Eigentümer dieser Grundstücke betrachtet diese Planfestsetzungen als unzumutbar und bat um Planänderung. Hiernach soll die überbaubare Grundstücksfläche so nach Nordosten verschoben bzw. erweitert werden, daß die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung gegeben sind.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen wurde eine Überarbeitung des Planentwurfs und eine erneute Beteiligung gemäß § 13 Bundesbaugesetz erforderlich.

Für die Grundstücke Nr. 282 und 279 wird folgendes festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet, 2-geschossig (Höchstgrenze), offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,3, Satteldach 40°-45°.

Die für eine Bebauung notwendigen Einstellplätze bzw. Garagen ergeben sich aus der BauO NW, so daß von der bisherigen Festsetzung von Gemeinschaftsgaragen abgesehen werden kann.

Im Rahmen einer vereinfachten Planänderung soll die Festsetzung MI (Mischgebiet) durch WA (Allgemeines Wohngebiet) ersetzt werden.

Städtebaulich ist diese Änderung wünschenswert, weil dadurch in diesem Planbereich eine Nutzungsabstufung vom Mischgebiet an der Hauptstraße zum nördlich anschließenden WR (Reines Wohngebiet) erzielt wird.

Da nach der Baunutzungsverordnung nur Vollgeschosse festgesetzt werden dürfen, wird nur 2-geschossig ausgewiesen.

Die Dachneigung wird von der bisherigen Festsetzung (45°-50°) auf 40°-45° verringert, da die vorhandene Bebauung in der Umgebung eine ähnliche Dachneigung aufweist.

Im Hinblick auf das Nachbargebäude Haus Nr. 123 wird die Firstrichtung parallel zur Paul-Moog-Straße festgesetzt.

Die als Festsetzung aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften erfolgen aus folgenden Gründen:

Die Mindesthöhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoß wird festgelegt, weil dies schon im bestehenden Bebauungsplan so festgesetzt war, für danach erfolgte Bebauung angehalten wurde und deshalb auch die künftige Bebauung sich dann anpassen soll. Die Länge der stehenden Dachfenster, die Festlegung hinsichtlich der Errichtung eines Dampels und die Festsetzung der Dachform sollen vor allem bewirken, daß sich die Gebäude in wichtigen Höhenpunkten und Gestaltungselementen einander anpassen, um keine großen Disharmonien zur bestehenden Bebauung aufkommen zu lassen. Weiter soll verhindert werden, daß unmäßige Dachausbauten das Gesamtbild in negativem Sinne beeinflussen.

Der Stadt Siegburg werden bei der Durchführung der Bebauungspläne keine Kosten entstehen.

Aufgestellt:
Siegburg, im September 1986

gez. Land
Planungsamt
Der Kreisstadt Siegburg

Köln, den 11. Juni 1987
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:
gez. Spielmanns