

Bebauungsplan Nr. 72 „Brander Straße“

1. Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Textteil

Die vorhandene bauliche und topographische Situation im Bebauungsplangebiet verlangt eine Anpassung der Festsetzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 72 sind Grundstücke bereits veräußert und bebaut, die ein geringes bis kein Gefälle aufweisen. Dieses sind die Flurstücke im mittleren Bereich des Plangebietes. In den Randgebieten ist aufgrund der Topographie ein erheblicher Höhenunterschied auf den einzelnen Grundstücken vorhanden, der entweder mit Gehölzen bepflanzt oder mit Pflanzbindungen belegt ist. Gleichzeitig sind diese Bereiche mit der Festsetzung zur Errichtung von Einzelhäusern mit zwei Wohneinheiten versehen.

Änderungsziel ist eine Verschiebung und geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen, in Teilbereichen eine Änderung der Bauweise von Einzelhaus mit je 2 Wohneinheiten (WE) in Einzelhaus (2 WE) und/oder Doppelhaus (1 WE), sowie für ein Grundstück die Änderung von Einzelhaus (4 WE) in Hausgruppe (3 WE).

Der Änderungsbereich ist ca. 3.900 m² groß und umfasst die Flurstücke 256 und 272 bis 276.

Das städtebauliche Konzept sieht für einen Teilbereich (Flurstücke 274 – 276) anstelle der geplanten Einzelhäuser, die Errichtung von Doppelhäuser vor. Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt in diesem Bereich unverändert, da bei Einzelhäuser die Anzahl von zwei Wohneinheiten möglich ist und bei Doppelhäuser pro Haushälfte jeweils eine Wohneinheit festgelegt ist. Um in den seitlichen Abstandsflächen Garagen errichten zu können, ist die Festsetzung einer Umgrenzung von Stellplätzen und/oder Garagen erforderlich. Für das Eckgrundstück im süd-östlichen Plangebiet (Flurstücke 272 und 273) soll eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche die

Errichtung von zwei Einzelhäusern ermöglichen. Durch das „Auseinanderziehen“ des Baufeldes wird eine Bebauung ortsüblicher Einfamilienhäuser ermöglicht. Eine Verschiebung des Garagenstandortes ist erforderlich. Die Kompensierung des Eingriffs findet durch die Erweiterung des angrenzenden Grünstreifens statt.

Im Bereich des mehrgeschossigen Gebäudes an der Kreuzung Brander Straße / An der Merlenburg wird das Grundstück anstatt mit einem Einzelhaus mit 4 Wohneinheiten mit einer Hausgruppe mit insgesamt 3 Wohneinheiten festgelegt.

Um die Bebauung der Grundstücke mit einem dem heutigen Standard entsprechendem Einfamilienhaus (bzw. Hausgruppe) mit Garage und Zuwegung gewährleisten zu können, wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Ausnahmsweise kann für das Mittelhaus der Hausgruppe eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO bis max. 0,8 zugelassen werden. Für den Bereich an der östlichen Plangebietsgrenze bleibt das Maß der baulichen Nutzung wegen der Grundstücksgrößen bei einer GRZ von 0,3.

Für die Hausgruppe und die Doppelhäuser wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 72 die max. Firsthöhe auf 9,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Durch diese Änderung findet keine Erhöhung der Wohneinheiten statt und somit in diesem Sinn auch keine Verdichtung des Baugebietes.

Rösrath, 06.2006