

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 70369/03 (Offenlage)

Arbeitstitel: Bergstraße in Köln-Sürth, 2. Änderung

1. Planungsanlass/Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 70369/03 –Arbeitstitel: Bergstraße in Köln Sürth– ist seit 1994 in Kraft. Nach Abschluss des Umlegungsverfahrens ist bereits eine Baustraße hergestellt worden, so dass nunmehr die Bebauung einzelner Grundstücke erfolgt. Der Bebauungsplan setzt zwar einige Gestaltungselemente (siehe Anlage 3) - wie Satteldach, Dachneigung und Hauptfirstrichtung – fest. Diese Festsetzungen sind jedoch in der Summe nicht geeignet, ein differenziertes und doch harmonisches Erscheinungsbild zu erwirken. An der Johann-Reintgen-Straße ist bereits ein Gebäude mit einem unsymmetrischen Dach entstanden, das von seiner Wirkung einem zweigeschossigen Gebäude entspricht, obwohl es bauordnungsrechtlich noch als eingeschossige Bebauung gewertet werden muss. Dieses Gebäude hat vor Ort eine gewisse Vorbildwirkung erzeugt; weitere Bauherren wollen diesem Beispiel folgen. Es ist zu befürchten, dass hierdurch im Innenbereich des Bebauungsplangebietes eine unmaßstäbliche und inhomogene Bebauung entsteht.

Ziel der Änderung (Ergänzung der textlichen und gestalterischen Festsetzungen) ist es, im Plangebiet des Bebauungsplanes einfache und klarere Festsetzungen zu treffen, ohne dass der jeweilige Bauherr in seiner Gestaltungsfreiheit zu stark eingeschränkt wird. Die getroffenen Regelungen sollen dazu beitragen, dass die Neubauten - Einzelhäuser und Doppelhausbebauung - in den Kubaturen einheitlicher gestaltet werden können.

Die Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die sonstigen Vorschriften der Landesbauordnung sowie die hierzu erlassenen Rechtsverordnungen in den jeweils geltenden Fassungen bleiben unberührt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zusätzlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Insgesamt soll eine maßvolle Bebauung entstehen, die sich in den das Plangebiet umgebenden Gebäudebestand einfügt. So ist neben der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auch die maximale Wandhöhe festgesetzt. Diese beziehen sich auf das mittlere Höhenniveau der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Gemessen an der Straßenbegrenzungslinie entsprechend den festgesetzten Baugebieten sind unterschiedliche Traufhöhen festgesetzt. Für die eingeschossige Bebauung im reinen Wohngebiet (WR) gilt eine max. Wandhöhe von max. 3,80 m (siehe Anlage 4).

3. Gestalterische Festsetzungen

Die Dachlandschaft leistet einen wichtigen Beitrag zum städtebaulichen Erscheinungsbild. Die Festsetzung eines gleichseitigen Satteldaches erfolgt mit dem Ziel, dass dadurch die Dachlandschaft zukünftig ein ruhigeres Erscheinungsbild erhält.

4. Kosten

Durch die 2. Änderung entstehen keine neuen Kosten.