

Erläuterungen zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Ro 16

A Derzeitiges Planungsrecht

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Ro 16 sieht für den Änderungsbereich zwei Baufenster von 9,00*14,00m vor, die über eine öffentliche Erschließungsstraße mit Wendehammer erschlossen werden, welche jedoch noch nicht hergestellt wurde.

B Bisheriger Realisierung- und Planungsverlauf

Die Vermarktung durch die Volksbank Bonn Rhein-Sieg als Eigentümer des Grundstücks (Flurstücke 618, 619) verlief in den letzten Jahren erfolglos.

Dies liegt nicht zuletzt in den Festsetzungen des Bebauungsplans begründet, die eine Bebauung der Grundstücke mit einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Gebäudeplanung erheblich erschweren, wenn nicht nahezu unmöglich machen.

Die betroffenen, wesentlichen Festsetzungen sind:

1. Die aus den Höhenfestsetzungen resultierenden Erdgeschossfußbodenhöhen liegen bei beiden Baufenstern rd. 2,00 m unterhalb der angrenzenden geplanten Erschließungsfläche.
2. Die damit verbundene Erschließung der Gebäude und somit auch die Ver- und Entsorgung der baulichen Anlagen ist nur mit erhöhtem baulichem und technischem Aufwand realisierbar (Treppenanlagen/Pumpenanlagen).
3. Das bergseitige Baufenster liegt gegenüber der angrenzenden Spielplatzfläche im Hinblick auf die Erdgeschossfußbodenhöhe rd. 2,00 m tiefer. Das Gebäude muss bei Erhalt der vorhandenen Winkelsteinwand in den Hang eingegraben werden. Die Baugrubenherstellung entlang der Spielplatzfläche kann nur mit sehr hohem Aufwand (Verbauarbeiten) oder Abbruch und Neuaufbau der fertigen Winkelsteinwand zur Spielplatzfläche realisiert werden.
4. Insgesamt wurde die Höhenlage der baulichen Anlagen folglich zu niedrig bemessen im Verhältnis zu den topografischen Gegebenheiten, sowie den Höhenfestsetzungen der umliegenden Baugrundstücke.
5. Das talseitige Baufenster rückt unmittelbar an den Steilhang heran (siehe Karte 1). Das geplante Gebäude thront dominant über dem Steilhang, es entsteht eine optische Dreigeschossigkeit bei Ausnutzung des derzeitigen Baurechts (siehe Karte 2).
6. Nutzbare Freiräume/Außenanlagen sind nur durch aufwändige Stützwerke herstellbar.

C Beabsichtigte Inhalte der Bebauungsplanänderung

Aus oben genannten Gründen soll der Bebauungsplan für oben genannte Grundstücke nunmehr wie folgt geändert werden:

1. Künftig soll die Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus im oberen/bergseitigen Grundstücksbereich ermöglicht werden. Somit zieht sich das in diesem Zusammenhang geänderte Baufenster deutlich von der Hangkante zurück.
2. Es soll ein Baufenster mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen vorgesehen werden. Für den oberen Teil im Bereich des öffentlichen Spielplatzes soll eine 2-geschossige Bebauung mit flach geneigtem Satteldach analog der Festsetzungen im gesamten Bebauungsplangebiet vorgesehen werden. Der talseitige Teil des künftigen Baufensters ist lediglich mit einem eingeschossigen Anbau mit Flachdach ohne Dachgeschoss vorgesehen (siehe Karte 2). Die geplanten Trauf- und Firsthöhen folgen der Topografie und resultieren aus den Höhenfestsetzungen der Nachbarbebauung des B-Planbereichs.

3. Die derzeit geplante öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeanlage soll künftig nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet sein, sondern Bestandteil des privaten Grundstückes werden. Das Baugrundstück wird demnach unmittelbar an die vorhandene Erschließungsanlage „Am Dietkirchener Hof“ angeschlossen.

Anlagen:

Karte 1 Lageplanausschnitt B-Plan Ro16 derzeit / geplante Bebauung
Karte 2 Geländeschnitt B-Plan Ro 16 derzeit / geplante Bebauung