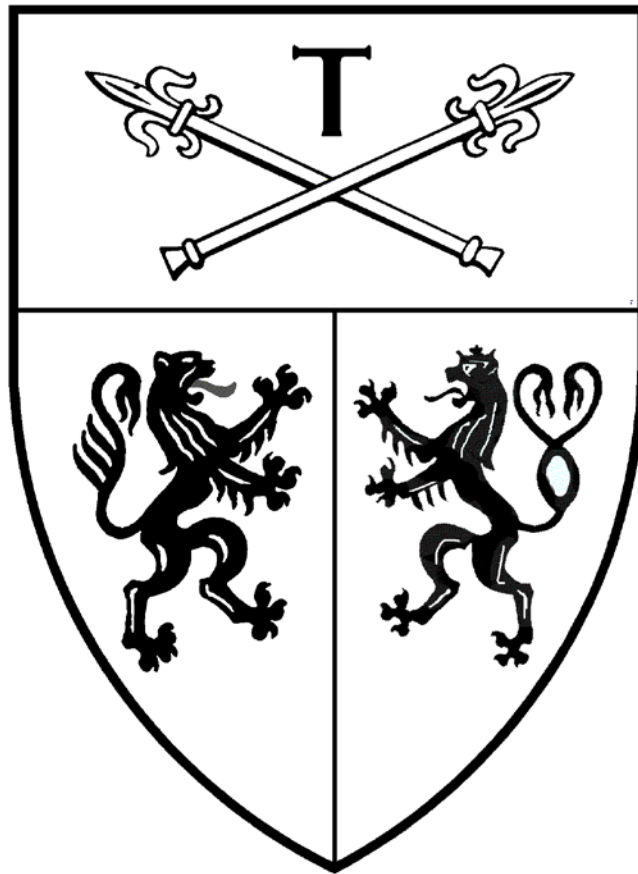


# STADT ÜBACH-PALENBERG



## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN NR. 53

- Dionysiusstraße -

### 3. vereinfachte Änderung

**BEGRÜNDUNG**  
**zur 3. vereinfachten Änderung**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 53**  
**- Dionysiusstraße -**

- 1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**
  - 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
  - 1.2 Verfahren
  - 1.3 Lage des Plangebiets
  - 1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- 2. Inhalte der Bebauungsplanänderung**
- 3. Sonstige Hinweise**

## **1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Planziele des bestehenden Bebauungsplanes sollen in Hinblick auf die Erweiterungsfläche für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Altane nochmals präzisiert werden, um mögliche Fehlinterpretationen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ausschließen zu können. Insofern dient das Änderungsverfahren lediglich einer Klarstellung der bereits formulierten städtebaulichen Planziele.

### **1.2 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Präzisierung der bereits gefassten planerischen Festsetzungen, so dass das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten Änderungsverfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 14.02.2017 gefasst.

In der Zeit vom 20.07.2017 bis 21.08.2017 erhielt die Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Erläuterung des Plankonzeptes und zur Stellungnahme. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten in der Zeit vom 20.07.2017 bis 21.08.2017 eine Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am .....

### **1.3 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt südwestlich der Dionysiusstraße im Stadtteil Übach, welches vornehmlich durch Wohnnutzung in aufgelockerter Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist. Das Wohnquartier wird im Norden durch die Dionysiusstraße, im Westen durch die Adolfstraße, im Süden durch die Conneallee und im Osten bzw. Südosten durch die Rölkenstraße begrenzt. Verkehrlich und technisch ist das Gebiet über die Dionysiusstraße sowie die Adolfstraße erschlossen.

### **1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

*Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt

Region Aachen, stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

#### *Flächennutzungsplan*

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

#### *Bebauungsplan*

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 53 – Dionysiusstraße – wurde im Jahr 2003 rechtskräftig.

## **2. Inhalte der Bebauungsplanänderung**

Zentraler Gegenstand der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 war eine Erweiterung der Baufenstertiefen, um nachträgliche Anbauten in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen u.ä. zu ermöglichen. Diesem Zweck entsprechend waren die Erweiterungsflächen in dieser Fassung schraffiert dargestellt und im Gegensatz zu den konventionell überbaubaren Flächen optisch hervorgehoben.

Im Detail erlauben die derzeitigen Festsetzungen innerhalb der Erweiterungsflächen 1- geschossige Anbauten mit einer Anbauhöhe von 3,00 m ab OK Erdgeschossfußboden, die als Pultdach und unter Verwendung lichtdurchlässiger Materialien auszuführen sind. Dies soll anhand zusätzlicher textlicher sowie zeichnerischer Festsetzungen konkretisiert werden, um bauliche Nutzungen, die über o.g. Festsetzungen hinausgehen sollen, nachdrücklich auszuschließen. Insofern werden mit der Bebauungsplanänderung ausschließlich Wintergärten, Terrassen und Altane als 1-geschossige Anbauten zulässig sein. Jene Bereiche werden im Zuge der 3. vereinfachten Änderung in der zeichnerischen Darstellung durch eine zusätzliche Baugrenze von den konventionell überbaubaren Flächen abgegrenzt. Die Erweiterungsflächen dienen nicht dazu, die Baumöglichkeiten für sonstigen Wohnraum generell zu erweitern.

## **3. Sonstige Hinweise**

Das Plangebiet liegt in Erdbebenzone 3.

Übach-Palenberg, September 2017

Jungnitsch  
Bürgermeister