Bebauungsplan Nr. 67.3 Wilhelmshöhe 2. Änderung

Begründung

1. Anlass der 2. Planänderung

Ungefähr die Hälfte der 7 Baugrundstücke werden zur Zeit bebaut.

Im Rahmen der Bearbeitung von Bauanträgen ist aufgefallen, dass der Bebauungsplan unter Punkt 8.5 der textlichen Festsetzungen in der Überschrift den umfassenden Begriff „Dachaufbauten“ verwendet, jedoch in der eigentlichen textlichen Festsetzung nur von „Dachgauben“ die Rede ist. Diese Einschränkung auf eine mögliche Form der Dachaufbauten ist gestalterisch nicht gewollt und soll anlässlich eines vorgelegten Bauvorhabens generell ausgeschlossen werden.

2. Inhalte der 2. Planänderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67.3 Wilhelmshöhe erfolgt eine redaktionelle Klarstellung der dem Plan zugrundeliegenden Gestaltungsziele „Dachaufbauten“. Die betroffenen Gestalterischen Festsetzungen (Ziff. 8.5 Dachaufbauten) werden ergänzt (unterstrichene Passagen) und wie folgt neu gefasst:

8.5 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur ~~als Einzelgauben~~ bis maximal 3,00 m Breite zulässig. Sie dürfen in der Summe der Einzelbreiten, bezogen auf die jeweilige Dachfläche höchstens 40% der Hauptfirstlänge betragen und dürfen von Giebel und First einen Abstand von 1,50 m nicht unterschreiten.

Mit dieser textlichen Neufassung können die unveränderten Gestaltungsziele auch bei den zukünftigen Bauvorhaben umgesetzt werden.

Ziel der Festsetzungen ist nach wie vor, die äußere Gestalt der geplanten Gebäudekörper an die ortstypische umgebende Bebauung anzupassen. Hierzu gehören insbesondere Festsetzungen zu Dachgestaltung, Hauptfirstrichtung und Dachaufbauten. Durch die Festsetzung der Traufhöhe und der Einschränkung bei der Ausbildung der Dachaufbauten auf max. 40% der Hauptfirstlänge bzw. maximal 3,00 m wird erreicht, dass sich die Dachflächen deutlich in ihrer Erscheinung zurücknehmen. Es soll nicht der Eindruck einer, über die festgesetzte Traufhöhe

hinausgehenden Geschossigkeit erweckt werden. Dieser Eindruck wird jedoch insbesondere durch eine starke Ausprägung von Gebäudefronten und -einschnitten im Bereich des Daches ausgelöst, wie sie in der ursprünglichen Fassung der Gestaltungsfestsetzung nicht eindeutig ausgeschlossen werden konnten. Da die o.g. negativen Auswirkungen auf die Dachgestaltung auch durch massive Dacheinschnitte erreicht werden können wird darüber hinaus der Begriff „Dacheinschnitte“ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

3. Verfahren

Da die Änderungsinhalte nicht die Grundzüge der Planung berühren und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB) nicht erkennbar ist, sind die Voraussetzungen für das vereinfachte Änderungsverfahren (§ 13 Baugesetzbuch) erfüllt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen hat in seiner Sitzung am2004 die Einleitung des vereinfachten Verfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67.3 Wilhelmshöhe beschlossen und dem Änderungsentwurf zugestimmt.

Durch amtliche Bekanntmachung wird der Öffentlichkeit in der Zeit vom2004 bis2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wipperfürth, den2004