Tagesordnungspunkt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 67.3 Wilhelmshöhe, 2. Änderung
1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zum Entwurf

V O R L A G E Öffentlich			
zur Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung,		am 24.11.2004	
Gremiums: Umweltschutz und Bauwesen			
☒	mit Beschlussentwurf		
☐	mit Entwurf einer Beschlussempfehlung an den		
zur Sitzung am			
☐	auf Grund einer Beschlussempfehlung		einstimmig
des			
vom		mehrheitlich	
Zuständige bzw. federführende		61	Stadt- und Raumplanung
Dienststelle:			
Beteiligte			
Dienststellen:			

Beschlussentwurf:

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 entsprechend ergänzt.

Das vereinfachte Verfahren (§ 13 Baugesetzbuch) zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67.3 Wilhelmshöhe wird hiermit eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen Kosten für die amtlichen Bekanntmachungen als auch Sach- und Personalkosten für die Begleitung der vorgeschriebenen Verfahrensschritte.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 67.3 Wilhelmshöhe enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW als gestalterische Festsetzungen. Hierzu gehören insbesondere Festsetzungen zur Dachgestaltung, Dachform, Hauptfirstrichtung und Dachaufbauten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben eine große gestalterische Freiheit für die einzelnen Bauvorhaben. Bereits erstellte bzw. beantragte Bauvorhaben im Plangebiet weisen nach, dass die Einhaltung der Festsetzungen ohne Einschränkung der Nutzung der Gebäudekörper möglich ist.

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.

O.g. Gestaltungssatzung wird 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. Eine städtebauliche Erläuterung der Gestaltungsziele ist in der zugehörigen Begründung (Anlage) zur 2. Planänderung enthalten.

Der vorgelegte Änderungsentwurf berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Änderungsverfahren (§ 13 Baugesetzbuch) sind gegeben. Die Beteiligung zum Änderungsentwurf wird öffentlich bekannt gemacht.