



II - Stadt- und Raumplanung

**Ortslagensatzung Dohrgaul
Antrag auf Änderung
Bürgerantrag Herr Frank Schnepfer vom 04.10.2005**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen	Ö	29.11.2005	Entscheidung

Stellungnahme:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Satzungsbereiches der Ortslagensatzung Dohrgaul.

Der Antrag wird inhaltlich begründet mit dem Hinweis, dass im Bereich der Ortslagensatzung Dohrgaul allgemein zweigeschossige Gebäude zulässig seien und diese auch in der Örtlichkeit laut beigefügtem Plan vorhanden sind. Nur im Bereich der 2. Änderung sei eine Eingeschossigkeit vorgeschrieben, die damit auf das Grundstück des Antragstellers beschränkt ist.

Bereits in den Bauentwurfsbesprechungen wurden dem Bauherrn und dem Architekten die besonderen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belange, die bei der Bebauung zu berücksichtigen sind erläutert:

Das Grundstück

- war in der Ortslagensatzung Dohrgaul von 1980 nur mit dem Standort des Feuerwehrgerätehauses enthalten, eine weitergehende bauliche Entwicklung war planungsrechtlich ausgeschlossen.
- wurde erst mit der Aufgabe des Feuerwehrgerätehauses und der eigens dafür durchgeführten 2. Änderung der Ortslagensatzung in der heutigen Größe von 901 qm in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen.

Grundlage für die Änderung der Satzung war ein Vorentwurf, in dem die mögliche Bebauung des Grundstücks durch ein Doppelhaus städtebaulich untersucht wurde. Die Begründung zum Einleitungsbeschluss sah vor: *„Die Nutzungsmöglichkeit soll durch eine vorsichtige Baulandergänzung ... gewährleistet werden.“*

Hierbei sind folgende Kriterien in die Satzungsänderung eingeflossen:

Das Grundstück

- ist hinsichtlich des unmittelbar angrenzenden erhaltenswerten Parks mit westlich davon liegendem Baudenkmal (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) dem Umgebungsschutz nach Denkmalrecht bzgl. Kubatur und Fassadengestaltung der zukünftigen Wohnbebauung unterworfen. Dem trägt die Festsetzung „maximal ein Vollgeschoss“ Rechnung.
- unterliegt nach Lage zur freien Landschaft, zu den angrenzenden Böschungsbereichen des Gaulbachs und zur Kreisstraße K 39 weiteren baulichen Festsetzungen (Baufenster, Einzel- und Doppelhaus sowie Satteldach), die auch den Umgebungsschutz des Baudenkmals und die eingeschränkte Erschließungsqualität (Stellplätze/Garagen, Zufahrt) des Grundstücks berücksichtigen.

Das Bauvorhaben des Antragstellers wurde in der Entwurfsphase mit dem Bauamt und der Unteren Denkmalbehörde ausgiebig besprochen, um es trotz der städtebaulich wenig verträglichen Größenvorstellungen des Bauherrn genehmigungsfähig zu machen. Einem Befreiungsantrag zur Überschreitung der festgelegten Baugrenze im Garagenbereich wurde zugestimmt.

Da der Empfehlung des Bauamtes die geplanten 5 Wohnungen um eine zu reduzieren nicht gefolgt wurde, lag das Dachgeschoss mit den geplanten Ausbauten rechnerisch immer an der Grenze zum nicht zugelassenen 2. Vollgeschoss.

In Kenntnis dieses Problems wurde bei der Bauausführung das Dachgeschoss abweichend von den genehmigten Bauplänen angehoben und ein Drempel ausgebildet. Im Ergebnis führte dies wie vorherzusehen war nun auch rechnerisch zu einem 2. Vollgeschoss des Mehrfamilienhauses, das nach den Festsetzungen der Ortslagensatzung als „Einzel- oder Doppelhaus mit maximal einem Vollgeschoss“ städtebaulich entworfen werden sollte.

Durch eine Zurücknahme der bereits errichteten Gauben (ca. 8 qm) könnte die geforderte Vollgeschosszahl 1 und damit die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wieder erlangt werden.

Mit dem Antrag auf Änderung der Satzung durch Aufhebung der Zahl der Vollgeschosse versucht der Bauherr eine Änderung der städtebaulichen Ziele für sein Bauvorhaben zu erwirken.

Der mit der Festsetzung 1 Vollgeschoss beabsichtigten aufgelockerten Ortsrandbebauung entspricht der vorhandene Rohbau nicht. Die planungsrechtliche Schärfe eines Bebauungsplans kann nicht von einer Ortslagensatzung geleistet werden. Zulässig nach § 34 sind nur einzelne Festsetzungen. Umso wichtiger ist deswegen die Einhaltung dieser rahmensetzenden Festsetzungen in der Ortslagensatzung, die allerdings wie das Bauvorhaben zeigt, „Schlupflöcher“ in der Nichtfestsetzung der Anzahl der Wohnungen und der Traufhöhen zulässt.

Mit der beantragten Aufhebung der Vollgeschosszahl verlören die o.g. städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belange die notwendige Gewichtung. Sie ist abzulehnen, da der aufgezeigte Rückbau der Gauben zumutbar ist und gestalterisch eine vorteilhafte „Beruhigung“ und dorftypische Rückbildung zum einheitlichen Satteldach bewirkt.

Beschluss:

Herr Frank Schnepfer, Obergaul, beantragt, in der Ortslagensatzung Dohrgaul, 2. Änderung, die Festsetzung „maximal ein Vollgeschoss“ aufzuheben, um so die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufhebung des verordneten Baustopps für sein Mehrfamilienhaus in Dohrgaul zu erlangen.

Die für das Baugrundstück des Antragstellers festgesetzte Eingeschossigkeit berührt die Grundzüge der Planung, da mit der Nähe zur angrenzenden erhaltenswerten Parkanlage des denkmalgeschützten Wohnhauses Dohrgaul 27 auch denkmalpflegerische Belange betroffen sind.

Nach Abwägung der o.g. Interessen des Bauherrn gegen die städtebaulichen und denkmalrechtlichen Belange wird festgestellt, dass die festgesetzte Eingeschossigkeit zwingend zu berücksichtigen ist.

Dem Antrag auf Aufhebung der Festsetzung „maximal ein Vollgeschoss“ wird nicht entsprochen.

Anlagen:

Antrag

Plan