



Bebauungsplan Nr. 8 c "Möllmicke - Kinderheid"  
1. Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 8 c "Möllmicke - Kinderheid", 1. Änderung wird begrenzt

- im Süden durch die Nordseite der Uferstraße im Knotenpunktbereich der Haupteerschließungsstraße und der Straße "Wollensiepen" durch die Südseite der Uferstraße,
- im Westen durch die Westseite der Erschließungsstraße "Wollensiepen" und deren Fortführung als Wirtschaftsweg bis zur Nordgrenze des Flurstücks Nr. 338, einschließlich des Wohnhauses Uferstr. 25,
- im Norden durch die Nordgrenze des Flurstücks 338, durch das Flurstück 281 teilweise, durch die Nordgrenze der Flurstücke 657 und 658, durch die Ostgrenze des Flurstücks 288 teilweise sowie durch die Südgrenze des Grundstücks der Konrad-Adenauer-Schule,
- im Osten durch die Westgrenze des Weges "Am Schlegelsberg".

(Alle beschriebenen Flurstücke gehören zur Gemarkung Wendeln, Flur 7.)

Die 1. Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 c "Möllmicke - Kinderheid".

Bestehendes Planungsrecht

Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 8 c "Möllmicke - Kinderheid" ist am 08.08.1990 eingetreten.

Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 8 c "Möllmicke - Kinderheid" setzt für alle überbaubaren Flächen die Zahl der Vollgeschosse mit "I + ID" fest.

Die Erläuterung dieser Festsetzung in der Legende und in der Begründung (Nummer 6.2) zum Bebauungsplan besagt, daß maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind, wobei ein zweites Vollgeschoß nur im

Dachgeschoß zulässig ist.

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat in einem erst kürzlich bekannt gewordenen Urteil vom 12.12.1990 (AZ. 10a NE 6/87) einen Bebauungsplan allein wegen dieser Festsetzung für nichtig erklärt.

Das Gericht führt in der Begründung des Urteils aus, daß das erkennbare Ziel, aus städtebaulichen Gründen Volumen und Höhe der Gebäude zu begrenzen, zwar nicht zu beanstanden sei, aber mangels Ermächtigungsgrundlage nicht durch die Festsetzung der hier gewählten Art (I + ID) über die Zahl der Vollgeschosse erreicht werden könne.

Gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BauNVO werde das Maß der baulichen Nutzung unter anderem durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Eine Aussage darüber, wo und wie diese Vollgeschosse anzuordnen seien - etwa als Kellergeschoß oder ganz oder teilweise im Dachraum -, enthalte die genannte Vorschrift nicht. Eine Ermächtigung für die Festsetzung "I + ID", nach der ein zweites Vollgeschoß - wenn es gebaut werden soll - nur im Dachraum eines Gebäudes errichtet werden darf, gebe Bundesrecht nicht her. Dafür bestehe auch kein Bedürfnis. Es könne vielmehr durch andere, zulässige Festsetzungen, insbesondere etwa durch die Festsetzung der Traufhöhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze, Einfluß auf Volumen und Höhe der Baukörper genommen werden.

### Planungsziel

Durch die Änderung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse von "I + ID" in II wird der o.g. Mangel des Bebauungsplanes beseitigt. Außerdem soll mit der Festlegung einer Traufhöhe und einer Dachneigung erreicht werden, daß der im ursprünglichen Bebauungsplan angestrebte städtebauliche Eindruck des Plangebietes erhalten bleibt.

### Festsetzungen

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf II als Höchstmaß begrenzt, da sich das neue Wohngebiet städtebaulich in den dörflichen Charakter von Möllmicke einfügen soll. Ein anderer Aspekt, der zu dieser Entscheidung führte, war die Abwägung zwischen dem Orts- und Landschaftsbild und der Wohnraumknappheit. Das Ergebnis dieses Prozesses ist die o.g. Wahl der Vollgeschosse, die sowohl den städtebaulichen Charakter als auch eine angemessene Ausweisung von Wohnraum berücksichtigt.

Da aber mit der ausschließlichen Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nur ein unzureichender Einfluß auf das städtebauliche Erscheinungsbild genommen werden kann, wurde zusätzlich eine Traufhöhe und eine Dachneigung festgelegt.

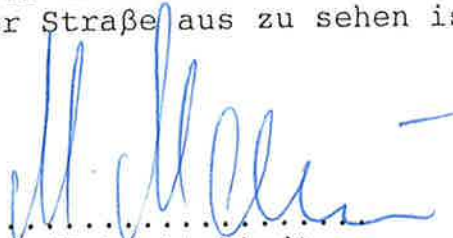
Die Traufhöhen wurden bergseitig auf maximal 7 m und talseitig auf maximal 4,5 m bzw. minimal auf 3 m begrenzt. Durch die o.g. Festsetzungen soll der optische Eindruck der natürlichen Berg-

und Talseiten des Geländes erhalten bleiben und nicht durch eine entsprechende Bebauung umgekehrt werden.

Gleichzeitig ist es durch die Wahl einer Mindesthöhe auf der Talseite beabsichtigt, den Bau eines Gebäudes zu verhindern, dessen gesamter Baukörper unterhalb des Straßenniveaus liegt; so daß nur das Dach von der Straße aus zu sehen ist.



.....  
(Bürgermeister)



.....  
(Ratsmitglied)



.....  
(Schriftführer)