



GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 52 „Hünsborn – In der Delle“

1. vereinfachte Änderung

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 52

„Hünsborn – In der Delle“

1. vereinfachte Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsübersicht:

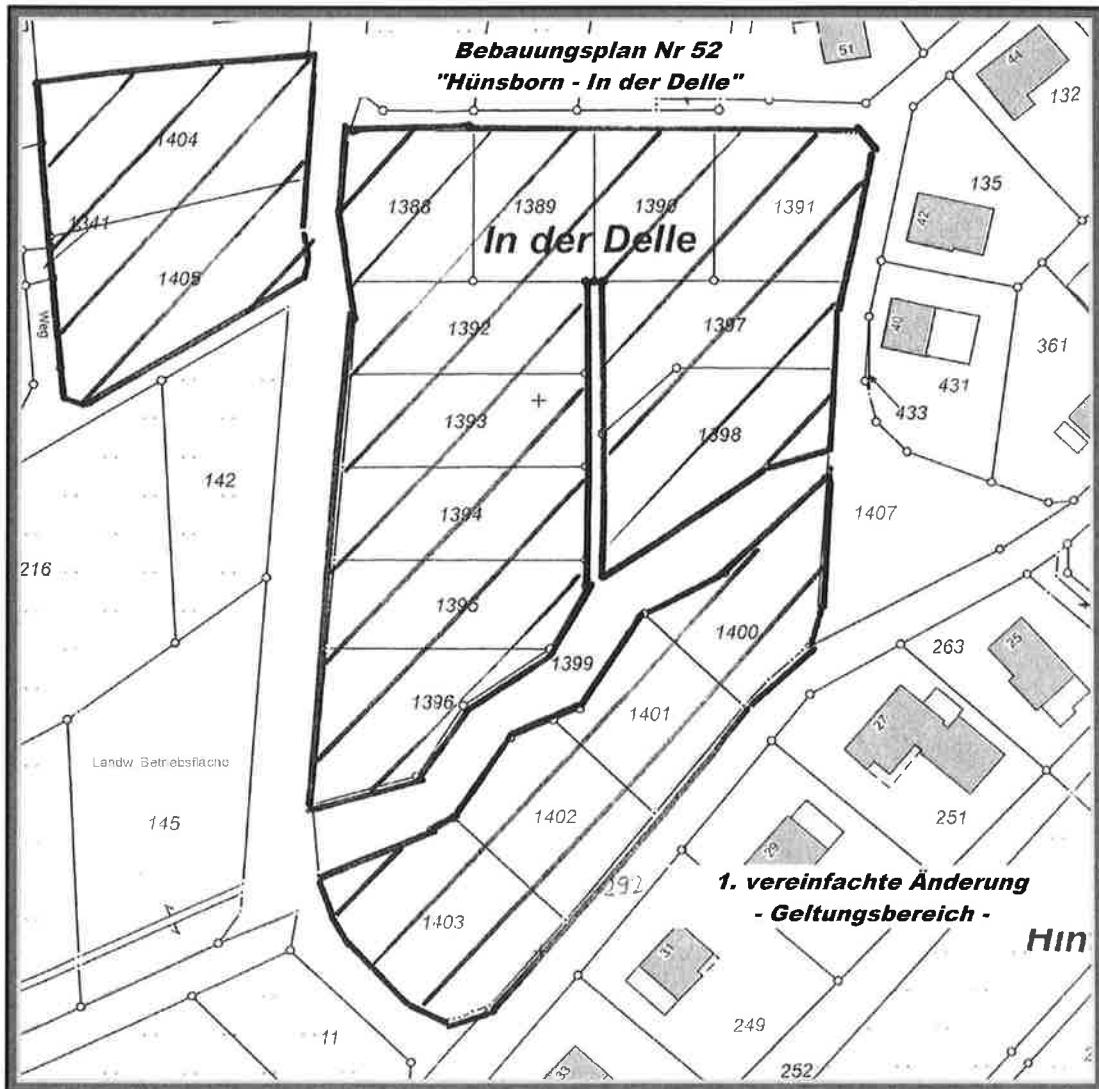
1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Ziel und Inhalt der Planänderung
4. Umweltprüfung
5. Eingriff in Natur und Landschaft
6. Denkmalschutz und –pflege
7. Beteiligungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,3 ha und umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Hünsborn, Flur 33,
Flurstücke 1388 – 1398 und 1400 – 1405.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.



2. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Hünsborn – In der Delle“ ist seit dem 06.08.2010 rechtskräftig. Verfahren zur Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes wurden bisher nicht durchgeführt.

Der Änderungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Bei der Festlegung der zulässigen Traufhöhen war der Leitgedanke, die optische Wahrnehmung der Gebäude auf eine Eingeschossigkeit zu begrenzen.

3. Inhalt der Planänderung

Inhalt des Änderungsverfahrens ist eine grundstücksbezogene Änderung der maximal zulässigen Traufhöhe.

Nr.	Flurstücksnummer	Traufhöhe neu	Traufhöhe alt
1	1404	414,80	414,50
2	1405	413,50	413,00
3	1388	414,80	414,50
4	1389	414,80	414,50
5	1390	415,50	414,50
6	1391	415,50	414,50
7	1392	412,30	411,50
8	1393	411,30	410,50
9	1394	409,80	409,50
10	1395	408,80	408,50
11	1396	407,80	407,50
12	1397	414,50	413,50
13	1398	412,80	412,50
14	1400	412,00	411,00
15	1401	410,80	410,50
16	1402	410,80	410,50
17	1403	410,30	410,00

Die Anhebung der zulässigen Traufhöhe betrifft zwar alle Grundstücke im Baugebiet, ist aber in der überwiegenden Zahl der Fälle nur geringfügig. Der Planungsgrundsatz der „optischen Wahrnehmung der Gebäude als eingeschossig“ bleibt weiterhin erhalten, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

4. Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Planänderung werden gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da die Grundflächenzahl unverändert bei 0,3 festgesetzt bleibt.

6. Denkmalschutz und -pflege

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.

Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzugeben und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

7. Beteiligungen

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit fand gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 26.09. – 28.10.2011 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.09.2011 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB am Änderungsverfahren beteiligt; ihnen wurde bis zum 28.10.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Zuge der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen vorgetragen:

Anregung 1:

„... Die Bauherren, ...¹⁾ und ...²⁾, möchten für die Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus zwei Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet In der Delle (Flurstücke Nr. 1397 und 1398) erwerben. Das Wohnhaus soll im Erdgeschoss barrierefrei errichtet werden. Das Dachgeschoss soll eine deutlich kleinere Grundfläche erhalten und gegenüber dem Erdgeschoss eingerückt werden. Die eingezeichneten Nebengebäude wie Garagen, Gartenhütte und Schwimmbad sind in der genauen Kubatur bis jetzt nur vorgeplant, sollen aber in der gezeichneten oder ähnlicher Form in den nächsten Jahren verwirklicht werden.“

Wir regen an, für das Flurstück 1397 die Traufhöhe um weitere 0.90m auf 415.40m ü. NN anzuheben und eine Dachneigung von 18 Grad für das spätere Gesamtgrundstück (Flurstücke 1397 und 1398) zuzulassen. Aus Gründen der Einfachheit der Dachkonstruktion wäre es weiter wünschenswert, keine Firstrichtung für Walmdächer vorzuschreiben. In den Anlagen sind die gewünschten Planungen zur Verdeutlichung dargestellt. Ebenso ist in einer Anlage dargestellt, welche Wirkung das geplante Gebäude nach den jetzigen Vorgaben des Bebauungsplanes haben würde. Es müsste an der Nordseite um ca. 1.60m unterhalb des Strassenniveaus liegen.

Wie bereits bei dem Termin am 19.10. in der Verwaltung ... angesprochen und begründet, wäre eine Bebauung mit den maximal möglichen Abmessungen bei der Zusammenlegung zweier Grundstücke mit einem sehr großen und massiven Baukörper möglich. Eine solche Bauweise ist seitens der Bauherren und sicher auch seitens der Gemeinde nicht wünschenswert. Der Planungsgrundsatz der „optischen Eingeschossigkeit“ würde mit den gewünschten Änderungen nach wie vor eingehalten, zumal die Gesamthöhe des Gebäudes noch durch vorgelagerte Dachflächen optisch 'gedrückt' wird und deutlich unter der zulässigen Gesamthöhe bleibt.

Die Gebäudegröße ist nach dieser Änderung nach wie vor innerhalb der Grenzkubatur der jetzigen Regelung. Die flachere Dachlandschaft trägt zur „optischen Eingeschossigkeit“ bei. Der Gebäudegröße geschuldet ist auch die Anforderung einer flacheren Dachkonstruktion. Diese würde bei der geplanten Grundfläche in der zulässigen Neigung eine dominante Form einnehmen und proportional zum Gebäude viel zu mächtig wirken. Eine weitere Anlage verdeutlicht auch die Wirkung eines solchen Gebäudes.

Nach den jetzt gültigen Bebauungsvorschriften wäre die Dachkonstruktion lediglich als Zeltdach möglich, da ein solches keine Firstlinien aufweist. Eine zusammenhängende Bebauung von 2 Baugrundstücken in der giebelständigen Bauweise wäre ebenso nicht wünschenswert, da diese Dachform zu einem massigen Baukörper führen würde. Die "optische Eingeschossigkeit" wäre so sicherlich in keiner Weise mehr gegeben. Die sinnvollste Dachkonstruktion besteht in einem Walmdach, welches sich allerdings parallel am Verlauf der Strasse orientiert. Dazu ist es erforderlich die Firstrichtung zu ändern.

Die Zusammenlegung von zwei Baugrundstücken erfordert eine anders geartete Bebauung als eine Bebauung mit einem (kleineren) Einfamilienwohnhaus auf einem einzelnen Baugrundstück. Die gewünschte Änderung entfaltet keine Vorbildwirkung, da sie für Gebäude anderer Größenordnung nicht erforderlich ist. Somit sehen wir die Grundzüge der Planung nicht gefährdet.

Insgesamt sind alle gewünschten Änderungen der Größe des Baukörpers geschuldet. Es ist seitens der Bauherren ausdrücklich gewünscht, dass sich die Bebauung trotz der Größe in das Gesamtbild des Plangebietes einfügt. Die vorgeschlagenen Änderungen tragen daher zu einem harmonischen Gesamtbild des Baugebietes bei. ..."

Die ursprüngliche Planung sah für die beiden Flurstücke 1397 und 1398 zwei Bauplätze mit folgenden Festsetzungen vor:

Flurstück 1397: Traufhöhe: 413,50 m ü. NN - Firsthöhe: 418,50 m ü. NN
 Flurstück 1398: Traufhöhe: 412,50 m ü. NN - Firsthöhe: 419,50 m ü. NN.
 Für beide Flurstücke ist die zulässige Dachneigung, wie für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch, auf 25° - 52° begrenzt.

Für den Bereich des Flurstücks 1397 soll durch diese Änderung die maximal zulässige Traufhöhe um 1 Meter auf 414,50 m ü. NN und für das Flurstück 1398 um 0,3 Meter auf maximal 412,80 m ü. NN angehoben werden.

Bei der Festlegung der zulässigen Traufhöhen war der Leitgedanke, die optische Wahrnehmung der Gebäude auf eine Eingeschossigkeit zu begrenzen.

Durch die Anhebung der zulässigen Traufhöhe um 1 Meter (ca. 1/3 der Geschoss Höhe) bleibt dieser Planungsgrundsatz weiterhin erhalten. Durch eine Erhöhung der zulässigen Traufhöhe um weitere 0,9 Meter würde die zulässige Traufhöhe gegenüber dem Ausgangsplan um 1,90 Meter (ca. 2/3 der „normalen“ Geschoss Höhe) erhöht, so dass der Planungsgrundsatz der „optischen Wahrnehmung der Gebäude als eingeschossig“ nicht mehr erhalten bliebe. Die zulässige Traufhöhe entspräche dann bis auf 0,1 m der zulässigen Traufhöhe der nördlich angrenzenden höher gelegenen Grundstücke.

Dem gewünschten Verzicht auf die Festsetzung einer Firstrichtung für Walmdächer kann nicht entsprochen werden, da einerseits nicht alle Gebäude mit Walmdach einen fast quadratischen Grundriss haben, andererseits die Gebäude willkürlich ausgerichtet auf den Grundstücken platziert werden könnten. Der Grundsatz der Ost-West-Ausrichtung der Firstlinien für eine optimierte Sonnenenergienutzung könnte so nicht mehr eingehalten werden.

Dies gilt auch für die ebenfalls gegebene Anregung, die Firstrichtung parallel zum Straßenverlauf festzusetzen.

Der Anregung, die minimal zulässige Dachneigung auf 18° zu senken, wird nicht gefolgt, da es in der unmittelbaren Umgebung kein Gebäude mit vergleichbar niedriger Dachneigung gibt.

Würde den vorgetragenen Anregungen gefolgt, würden die Grundzüge der Planung erheblich berührt und ein bisher nicht gewünschter gestalterischer Gegensatz zu der bereits vorhandenen Bebauung ermöglicht.

Beschluss:

- Der Anregung zu einer weiteren Anhebung der Traufhöhe um 0,9 Meter (insgesamt 1,90 m) wird nicht gefolgt.
- Der Anregung, für Walmdächer keine Firstrichtung festzusetzen oder die Firstrichtung parallel am Verlauf der Strasse orientiert festzusetzen, wird nicht gefolgt.
- Der Anregung, die minimal zulässige Dachneigung auf 18° zu senken, wird nicht gefolgt.

Anregung 2³⁾:

„... im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 52 „Hünsborn - In der Delle“, 1. vereinfachte Änderung tragen wir hiermit frist- und formgerecht unsere Bedenken vor.

Begründung.

Um den Entwurf unseres „normalen“ eingeschossigen Einfamilienhauses (38° Dachneigung, Drempelhöhe 1,00 m, lichte Erdgeschosshöhe 2,50 m) bei Einhaltung der max. Traufhöhe bauen zu können, wird eine Eingrabung - bei Einhaltung der Entwurfstraufhöhe - von ca. 65 cm notwendig. Aufgrund des periodisch permanent drückenden Untergrundwassers (s. B-Plan) wird dadurch ein größerer Aufwand notwendig, um das Bauwerk vor Wasser zu schützen (Stützmauer, Garage mit weißer Wanne, zusätzliche Drainagen). Durch die einzige Zufahrtsrichtung (keine Durchfahrmöglichkeit der Anliegerstrasse) und der dann erforderlichen Garagenebene ist außerdem eine ordentliche Zufahrt mit den vorgeschriebenen Steigungsverhältnissen nicht mehr möglich. Je nach Endausbausituation der Strasse kann man dann nur „rückwärts“ bis zum Südring das Grundstück 1390 verlassen (ohne die privaten Zuwegungen der oberen Anlieger zu benutzen).

Eine anderweitige Planung der Garage ist aufgrund verschiedener Faktoren (Zufahrt zum Grundstück, kürzere und somit steilere Einfahrt, Baufenster in Bezug auf das Einfamilienhaus) nicht möglich. Die Anhebung der Traufhöhe hätte auch einen barrierefreien Zugang zum Haus zur Folge. Des Weiteren würde sich unser Haus auch passend in das Landschaftsbild einfügen, da die oberen Nachbarn entsprechend höher gebaut haben.

Wir beantragen somit die Änderung der Traufhöhe von 415,50 müNN (Entwurf) auf 416,15 müNN (s. auch Anlage) anzuheben.

Für Rückfragen oder einen aufklärenden Ortstermin stehen wir gerne jederzeit zur Verfügung. ...“

Für den Bereich des Flurstücks 1390 soll durch diese Änderung die maximal zulässige Traufhöhe um 1 Meter auf 415,50 m ü. NN angehoben werden.

Durch die Anhebung der zulässigen Traufhöhe um 1 Meter (ca. 1/3 der Geschosshöhe) bleibt der Planungsgrundsatz der „optischen Wahrnehmung der Gebäude als eingeschossig“ weiterhin erhalten. Durch eine Erhöhung der zulässigen Traufhöhe um weitere 0,65 Meter würde die zulässige Traufhöhe gegenüber dem Ausgangsplan um 1,65 Meter (60% der „normalen“ Geschosshöhe) erhöht, so dass der v. g. Planungsgrundsatz nicht mehr erhalten bliebe.

Der Hinweis auf die „oberen Nachbarn“ wird zur Kenntnis genommen. Dabei ist jedoch

zu beachten, das diese „oberen Nachbarn“ bergseits der Erschließungsstraße liegen und von dieser die „Talseite“ der Gebäude sichtbar ist, während das Plangebiet talseits der Erschließungsstraße liegt und von dieser aus die „Bergseite“ der zukünftiger Gebäude sichtbar sein wird.

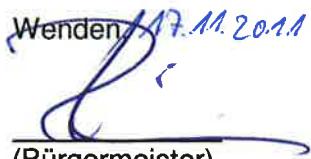
Würde der Anregung gefolgt, wären die zulässigen Traufhöhen der umgebenden Grundstücke anzupassen. Zusätzlich müssten die Firsthöhen bei den vorgegebenen zulässigen Dachneigungen angepasst werden, so dass die Grundzüge der Planung erheblich berührt würden.

Beschluss:

Der Anregung zu einer weiteren Anhebung der Traufhöhe um 0,65 Meter (insgesamt 1,65 Meter) wird nicht gefolgt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu dieser Änderung keine Anregungen vorgetragen.

Diese Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Hünsborn – In der Delle“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.11.2011 gebilligt.

Wenden

(Bürgermeister)


(Schriftführer)