

Beschlussvorlage

Amt:	Abteilung II	Datum:	07.11.2006
Bearbeiter:	Helmut Gerdes	Vorlage Nr.:	011/2006

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	Ö		Vorberatung
Verwaltungsausschuss	N		Vorberatung
Rat	Ö		Entscheidung

Betreff:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Am Urwald"

Schilderung der Sach- und Rechtslage:

Der seit dem 25.02.2000 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 48 „Am Urwald“ enthält unter anderem folgende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung:

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Dächer mit Dachneigung zwischen 30° und 50° sowie Gründächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind für die Eindeckung der geneigten Dächer nur Tonziegel oder Beton-Dachsteine in allen Farben, ausgenommen Gelb-, Weiß-, Blau- und Grüntöne, zulässig. Ausgenommen sind Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien (Solarländer) sowie Dächer, die für eine Dachbegrünung vorgesehen sind.
3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle Gebäude mit Verblendmauerwerk in rotem, rotbraunem, weißem oder gelben Farbton herzustellen. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz zulässig. Von der Festsetzung ausgenommen sind Gebäude in Holz- und Lehmbauweise sowie Fachwerkgebäude.

Daneben sind in den allgemeinen Wohngebieten maximale Traufhöhen von 3,50 m bzw. 6,00 m festgesetzt.

Die Vorhaben- und Erschließungsträger haben angeregt, die Vorschriften zur Dachausbildung abzuändern, um auch Bauten mit anderen, moderneren Dachformen zuzulassen. Außerdem sollen die in den allgemeinen Wohngebieten (WA) festgesetzten Traufhöhen sowie die vorstehenden örtlichen Bauvorschriften Ziffern 2 und 3 aufgehoben werden, um eine größere

Entscheidungsfreiheit und Gestaltungsmöglichkeit für die Bauherren zu schaffen.

Vorgesehen ist folgende örtliche Bauvorschrift Ziffer 1 zur Dachausbildung:

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind zulässig:

- a) Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50°.
- b) Pultdächer und Kombinationen aus Pultdächern und Walmdächern sowie aus Pultdächern und Zeltdächern (Toskanavillen) mit Dachneigungen von mindestens 15°.

Ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Alle weiteren Bestimmungen (z.B. höchstzulässige Firsthöhe usw.) bleiben unverändert.

Von der Änderung des Bebauungsplanes sind nur wenige Bauvorhaben, die bereits abgeschlossen sind, betroffen. Durch die Erweiterung der möglichen Bebauungsarten ist keine Verletzung von Rechten zu befürchten. Der Markt bietet inzwischen –auch aus Energiespargründen– zahlreiche Baustile an, denen die jetzigen starren Regelungen entgegenstehen. Auch die Möglichkeit zum Einsatz unterschiedlicher Materialien dürfte dazu beitragen, die Bautätigkeit in diesem Bereich zu beleben.

Der Rat hat bereits durch entsprechende Beschlüsse für die Bebauungsplangebiete Nr. 52 (Alte Brauerei Kranenkamp), Nr. 49 (Wittenmoor) und Nr. 14 B (Steinhausen / Landesstraße / Südf Flächen) die Voraussetzungen für eine flexiblere Bebauung geschaffen.

Finanzielle Auswirkungen

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten werden von den Vorhaben- und Erschließungsträgern übernommen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

- a) die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Urwald“ gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen mit dem Ziel, die örtliche Bauvorschrift Ziffer 1 wie vorstehend beschrieben zu ändern sowie die in den allgemeinen Wohngebieten (WA) festgesetzten Traufhöhen und die örtlichen Bauvorschriften Nummern 2 und 3 aufzuheben.
- b) auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung und auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verzichten und direkt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der Einholung der Stellungnahmen

der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Anlagen

1 – Satzung zur Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 48

Spiekermann