

Stadt Lüdenscheid  
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 721/II "Hellersen-Süd",

1. Änderung

I. Anlaß und Inhalt der Planänderung

Neuere Rechtsprechung zum Nachbarschutz in Bezug auf Veränderungen der Geländeoberfläche läßt eine Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 721/II "Hellersen-Süd" erforderlich erscheinen. Bei der Bauausführung kann sich im Einzelfall für Grundstücke in Hanglage die Notwendigkeit von Veränderungen der Geländeoberfläche ergeben. Je nach Betrachtungsweise kann im Einzelfall hierdurch ein weiteres Vollgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW entstehen. Um eine sinnvolle Bebauung des Grundstücks auch unter Berücksichtigung der Geschossigkeit sowie des Maßes der baulichen Nutzung zu gewährleisten, soll im Einzelfall trotz der grundsätzlich eingeschossigen Bauweise ein weiteres Vollgeschoß unterhalb des zulässigen Vollgeschosses erlaubt sein. Das trifft vor allem für die talseitig der Erschließungsanlagen gelegenen Grundstücke zu, bei denen wegen der teilweise starken Neigung des Geländes sich zwangsläufig Untergeschosse ergeben, die rechtlich als Vollgeschosse zu werten sind.

Für die Fälle, in denen diese Situation durch die topographischen Verhältnisse gegeben ist, soll eine Regelung in den Plan aufgenommen werden, die die maximale Höhe des Erdgeschosses bezogen auf das Straßenniveau festschreibt. Da wegen der lebhaften Geländebewegungen nicht genau zu lokalisieren ist, wo die beschriebene Situation auftritt, kann diese Regelung nur in Form einer Ausnahme in den Plan aufgenommen werden. Die Festlegung der maximalen Erdgeschoßhöhe verhindert zugleich extreme Höhengegensätze zwischen den einzelnen Gebäuden und führt zu einer Höhenangleichung der Bebauung an die Straße. Hierdurch wird die Qualität des Straßenbildes erhöht und eine bessere Einfügung der gesamten Bebauung in die Landschaft erreicht.

Gleichzeitig mit der Änderung zur Frage der Geschossigkeit soll eine textliche Bestimmung in den Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes ergänzt werden, weil bei ihrer Auslegung Mißverständnisse nicht ausgeschlossen sind. In der Bestimmung wird auf die "Oberkante Rohdecke" Bezug genommen, eine Formulierung, die offen läßt, welche Decke gemeint ist. In Zukunft soll die Formulierung lauten: "Oberkante Rohdecke eines zulässigen Dachgeschosses". Damit wird klargestellt, daß nicht an eine bestimmte Decke - etwa die Erdgeschoßdecke - gedacht ist.

Auf den Flächen, die maximal zweigeschossig bebaut werden können, sorgt zudem eine maximale Traufhöhe von 9,25 m für eine angemessene Höhenbegrenzung der Baukörper. Die Ausbaufähigkeit der Dachgeschosse kann mit dieser Vorgabe durch Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe um 1,00 m auf 5,50 m auf den II-Flächen verbessert werden, da die geänderten Vorschriften eine gut abschätzbare maximale Höhenentwicklung der Bebauung festschreiben. In der Regel werden die zweigeschossigen Wohnungsbauten über eine größere Gebäudetiefe entwickelt, als dies bei den eingeschossigen Einfamilienhäusern geschieht. So ergibt sich der Effekt, daß sich die Dachneigungen der unterschiedlich geschossigen Bauten angleichen, was der Gesamtgestaltung des Baugebietes zugute kommt.

Durch die Beschränkung der einzelnen Dachausbauten auf eine Länge von 5,00 m, auf einen von der Gebäudeaußenkante einzuhaltenden Abstand von 1,50 m und auf eine Gesamtlänge der Dachausbauten auf 2/3 statt bisher 1/2 der Länge der unter dem Dachgeschoß gelegenen Gebäudewand wird eine reichhaltige und aufgelockerte Dachgestaltung ermöglicht.

Im übrigen wird auf die ursprünglich für Dachgauben geforderte farbliche Anpassung der Seitenflächen an die Dachhaut verzichtet, weil die neuen Regelungen für sehr unterschiedliche Dachausbauten gilt und somit eine derartige Vorschrift zu einer übermäßigen Einschränkung der Gestaltungsfreiheit führte.

Die Legende zum Bebauungsplan wird unter den entsprechenden Absätzen geändert.

## II. Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Lüdenscheid keine Kosten.

Lüdenscheid, den 29.04.1991

Der Stadtdirektor

In Vertretung



Schünemann  
Techn. Beigeordneter