

Stadt Enger

Ortsteil Westerenger

7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „An der Mittelstraße“

(Dachform)

Begründung

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem
Fachbereich V der Stadt Enger

Inhaltsübersicht

Begründung

**gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) zur
7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „An der Mittelstraße“**

Stand: Satzungsfassung

	Seite
I. <u>Anlass und Ziel der Änderung, Verfahren</u>	3
II. <u>Lage des Änderungsgebietes</u>	3
III. <u>Derzeitige Situation</u>	4
IV. <u>Änderungsinhalt</u>	4
V. <u>Auswirkungen der Planung</u>	5

Begründung

**gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) zur
7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „An der Mittelstraße“**

I. Anlass und Ziel der Änderung, Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „An der Mittelstraße“ soll innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von geneigten Dächern geregelt werden.

Angesichts des Alters des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass sich in den letzten Jahren neue Haustypen etabliert haben, ist eine generelle Neuregelung der Dachformen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes notwendig.

So hat sich verstärkt eine Nachfrage nach Baugrundstücken für den Bau von Gebäuden im Sinne des sog. Toskana-Stils eingestellt (zwei Fassadengeschosse mit flach geneigtem Zelt- oder Walmdach). Diesen Ansiedlungswünschen soll in dem Gebiet nachgekommen werden.

Durch die Änderung der Festsetzungen zur zulässigen Dachform werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB soll gemäß § 4a (2) BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgen.

Da die Planinhalte der Änderung die Grundzüge der Planung nicht berühren und keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann die Änderung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Umweltprüfung erfolgen.

II. Lage des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet umfasst den Bereich zwischen der Arndtstraße im Norden, der Wagnerstraße im Osten, der Straße „Am Bahndamm“ im Süden sowie der Bredenstraße im Westen (siehe Anlage). Die Änderung der Festsetzung zur Dachform betrifft somit den kompletten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

III. Derzeitige Situation

Der Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mittelstraße“ wurde 1987 aufgestellt. Er setzt Allgemeine sowie Besondere Wohngebiete nach BauNVO mit 1- und 2-geschossiger Bebauung fest.

In den meisten dieser Gebiete setzt der Bebauungsplan als Dachform das „Satteldach“ fest. Andere Dachformen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig.

Die zulässigen Dachneigungen sind in Abhängigkeit der Baugebietstypen und der zulässigen Geschossigkeit mit 25° - 35°, 25° - 40°, 35° - 45° bzw. 45° - 60° festgeschrieben.

Die festgesetzten Baugebiete sind kleinteilig in Abhängigkeit zu den festgesetzten maximal zulässigen Vollgeschossen „geschnitten“.

Es gibt aber auch Bereiche ohne die Festsetzung einer Dachform. Dies trifft zum Beispiel für einen Bereich entlang der Bredenstraße im Abschnitt zwischen Goethestraße und Mittelstraße, sowie entlang der Wagnerstraße zwischen Mittelstraße und Arndtstraße zu.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine Festsetzungen zu Gebäude-, First- oder Traufhöhen getroffen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird ausschließlich über die Zulässigkeit der Vollgeschosse bestimmt. Lediglich die zulässigen Drempelhöhen werden in dem Bebauungsplan geregelt: bis zu 0,25 m bei zweigeschossigen Gebäuden und (in Abhängigkeit von der Dachneigung) bis zu 0,50 m bzw. bis zu 0,75 m bei eingeschossigen Gebäuden.

IV. Änderungsinhalt

Im Rahmen der Änderung wird festgesetzt, dass bei den baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONRW bzgl. der zulässigen Dachformen

- im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes in den Bereichen, in denen die Festsetzung zur Dachform „Satteldach“ (SD) getroffen worden ist,
- diese ersetzt wird durch die Festsetzung „geneigte Dächer“ (GD)
- mit dem Zusatz, dass Pulldächer nur als gegenläufige Pulldächer zulässig sind.

Die bisherigen Ober- und Untergrenzen für die Dachneigungen werden beibehalten.

V. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 7. vereinfachten Änderung (Zulässigkeit der Dachform) der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst wird.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Baurechte geschaffen.

Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Die Planung bezieht sich auf einen bereits überwiegend bebauten Bereich. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden mit der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert, so dass eine Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen nicht notwendig ist.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden ebenso wie die Belange der Ver- und Entsorgung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Die Änderung der Festsetzung zur Dachform betrifft nicht objektiv schützenswerte Nachbarinteressen im Sinne eines Gebietserhaltungsanspruches.

Ebenso sind mit der Änderung keine nachteiligen Wirkungen auf die an den Bebauungsplan angrenzenden Gebiete verbunden.

Enger, im Juni 2010

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „An der Mittelstraße“

