

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 15. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 4 "Haus Borg"
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Planungsanlaß und
-umfang:

Für die Grundstücke Raiffeisenstraße 12 und 14 wird zwecks Schaffung von weiterem Wohnraum eine Satteldachbebauung gewünscht. Diesem Vorhaben stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes insoweit entgegen, als bislang eine Flachdachbebauung festgesetzt und auch verwirklicht ist.

Vor dem Hintergrund, zusätzlichen Wohnraum im vorhandenen Bestand zu bekommen, sind die Vorhaben positiv zu bewerten. Nach Auffassung der Gemeinde sollen aber nicht nur für die Antragsgrundstücke, sondern auch für weitere, in östlicher Richtung an der Raiffeisenstraße gelegene Grundstücke die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Satteldachbebauung geschaffen werden, um späteren gleichgelagerten (städtebaulich sinnvollen) Änderungswünschen zuvorzukommen.

Für den sich so dann darstellenden Änderungsbereich sollen ergänzend zu den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes einerseits die Möglichkeit einer Satteldachbebauung mit einer an die nähere Umgebung angepaßten Neigung von $35^\circ \pm 3^\circ$ sowie die Firstrichtung West/Ost, andererseits für die Gestaltung der Dächer ein Mindestmaß an Einheitlichkeit vorgegeben werden. Danach müssen Dacheinschnitte und -aufbauten mindestens 2 m vom Ortgang entfernt sein. Dachgauben einer Dachfläche müssen gleichgestaltet und dürfen nur unterhalb der Firsthöhe angeordnet werden. Dachüberstände sind im Bereich der Traufe sowie des Ortganges bis max. 1 m, horizontal gemessen, zulässig. Die maximale Firsthöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis Oberkante Firstpfanne, wird mit 8 m festgelegt.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt sie im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die von der Änderung betroffenen/möglicherweise betroffenen Grundstückseigentümer/-nachbarn sind zur Planänderung gehört worden und haben sämtlich ihr Einverständnis erklärt.

Aussage zu (anderen)
öffentlichen Belangen:

Anhaltspunkte dafür, daß Interessen von (sonstigen) Trägern öffentlicher Belange oder von sonstiger allgemeiner Bedeutung betroffen sein könnten, liegen nicht vor.

Erschließung und
Kosten:

Durch die 15. Änderung des Bebauungsplanes werden Änderungen an Erschließungsanlagen nicht erforderlich, so daß keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Der Gemeindedirektor

Walter
(Walter)