Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB / § 81 BauONW
zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Schmaler Kamp"

Planungsanlaß und
-umfang:

Der Rat der Gemeinde hat in seinen Sitzungen am 30.10.1990 / 31.03.1992 gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Abs. 1 BauGB beschlossen, ein Verfahren zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Schmaler Kamp" durchzuführen.

Planungsanlaß waren entsprechende Anträge von Grundeigentümern / Erbbauberechtigten in dem Plangebiet sowie die Tatsache, daß sich die bisherigen gestalterischen Vorschriften in bestimmten Details in der Praxis als unter zumutbarem Verwaltungsaufwand kaum durchsetzbar erwiesen haben. Zwar bleiben die Festsetzungen, da es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt, im wesentlichen inhaltlich unverändert, sie sollen aber deshalb insgesamt neu beschlossen werden, um sie komplett auf die zwischenzeitlich in Kraft getretenen neuen Rechtsgrundlagen zu stellen.

Durch die Planänderung soll zum einen die bisherige Regelung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen aufgehoben und durch eine inhaltlich modifizierte Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB ersetzt werden. Gegenüber der bisherigen Festsetzung beinhaltet die neue Fassung konkretisierte Vorgaben für die ausnahmsweise Zulassung von Nebenanlagen, die sicherstellen sollen, daß die Nebenanlagen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sich diesem von der Gestaltung her anpassen.

Des weiteren sind die seinerzeit gem. § 103 BauONW alte Fassung beschlossenen textlichen gestalterischen Vorschriften im Sinne einer Liberalisierung überarbeitet worden; die derzeitigen gestalterischen Regelungen, die

über § 9 Abs. 4 BBauG als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, werden insgesamt aufgehoben und auf den derzeit maßgeblichen Rechtsgrundlagen § 81 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB neu gefaßt.

Die den gestalterischen Vorschriften zugrundeliegenden Erwägungen sollen im folgenden noch einmal kurz dargestellt, die Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen erläutert werden:

Das Dach prägt in Wohngebieten ein Gebäude am stärksten. Das Vorherrschen einer möglichst einheitlichen Dachform bewirkt eine ruhige, zusammenbindende Wirkung, so daß die ein Dach bestimmenden Merkmale -Form, Farbe und Neigung- festgesetzt wurden, wobei für den Bauherrn durch eine unterschiedliche Ausbildungsmöglichkeit in Details hinreichender Spielraum für gestalterische Vielfalt verbleibt.

Die bisherige Dachgestaltungsregelung enthielt eine Einschränkung für Dachgauben und Dacheinschnitte bezüglich ihrer Gesamtlänge und ihres Abstandes zu Graten, Kehlen und Giebelwänden; diese Regelung wurde gestrichen, um den Bauherren eine optimale Nutzung auch des Dachraumes zu ermöglichen und damit ggfs. weiteren Wohnraum zu schaffen.

Des weiteren wird nunmehr unter Berücksichtigung umweltpolitischer Gesichtspunkte ausdrücklich eine Begründung der Dächer zugelassen sowie das Aufbringen von Anlagen zur Energieversorgung, wenn diese sich unter städtebaulichen / gestalterischen Gesichtspunkten nicht störend auswirken.

Weiter ist im Hinblick auf die neu geregelte Zulässigkeit von Carports eine Klarstellung dahingehend erfolgt, daß sich die Regelung der Garagendächer in Bereichen eingeschossiger Bebauung nicht auf Carports bezieht; insoweit sollen zukünftig flache Abdeckungen zulässig sein.

Die Regelung der Gebäudehöhen und die "Höhenangaben", die eine möglichst harmonische Höhenentwicklung der Gebäude sicherstellen sollen, bleiben inhaltlich unverändert.

Letzteres gilt auch für die Festlegung von Farbe und Art des Außenwandmaterials der Gebäude; da ein gleiches bzw. ähnliches Material selbst bei unterschiedlichen Baukörperformen einen harmonischen Gesamteindruck zu schaffen vermag und in diesem Baugebiet geschaffen hat, soll insoweit nur eine Ergänzung hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulassung von Carports erfolgen.

Carports sind in den vergangenen Jahren als preisgünstige Alternative zu geschlossenen Garagen erheblich in der Gunst der Bauherren gestiegen, vor allem dann, wenn auf dem Grundstück eine zweite PKW-Unterstellmöglichkeit geschaffen werden soll. Sie sollen daher zukünftig zugelassen werden, wenn über die festgelegte Materialwahl und eine Eingrünung sichergestellt wird, daß sie sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

Zum Gestaltungsmerkmal "Einfriedungen", die, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum erlebbar sind, einen wichtigen Beitrag für die Erscheinung eines Wohnbaugebietes bilden, soll zukünftig auf die bisherige Höhenbegrenzung der im Vorgartenbereich weiterhin nur zulässigen lebenden Hecken verzichtet werden. Damit wird zum einen dem einzelnen Bauherren eine Abschirmung gegen Einflüsse von außen ermöglicht, die andererseits den Eindruck der vorhandenen aufgelockerten Bebauung, geprägt durch relativ große Grünflächen eines jeden Grundstücks, aufgreift und so das Straßenbild optisch positiv beeinflusst.

Auf die im Rahmen des Planänderungsverfahrens diskutierte Zulassung auch von Zäunen und Mauern im Vorgartenbereich wurde im Ergebnis wegen des von derartigen Anlagen ausgehenden Eindrucks der massiven Abgrenzung verzichtet, zumal über die Heckenfest-

setzungen ökologischen Gesichtspunkten Rechnung getragen wird, da eine unerwünschte Bodenversiegelung entfällt und über die festgesetzten einheimischen, standortgerechten Gehölze einheimischen Tierarten Nahrung und Nistmöglichkeiten gegeben werden.

Aussage zu Altlasten: Anhaltspunkte dafür, daß die von der Planänderung betroffenen Flächen belastet oder verunreinigt sind, liegen nicht vor.

Belange des Denkmalschutzes/der Bodendenkmalpflege: Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Erschließung und Kosten: Diese Bebauungsplanänderung hat keinen Einfluß auf Erschließungsanlagen, Kosten werden nicht verursacht.

Der Gemeindedirektor

Walter
(Walter)