

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 602 "Oeneking West", westl. Teil

3. 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. 602 "Oeneking West" 2. Änderung, westlicher Teil 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.

Die Legende zum Bebauungsplan wird unter den entsprechenden Absätzen geändert.

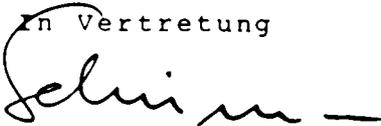
II. Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Lüdenscheid keine Kosten.

Lüdenscheid, den 29.04.1991

Der Stadtdirektor

In Vertretung

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Schönemann', followed by a horizontal line.

Schönemann  
Techn. Beigeordneter