

B E G R Ü N D U N G

zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Auf den Breien"
der Stadt Meinerzhagen

1. Anlaß der Planänderung/Planerfordernis

Auf Grundlage der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Auf den Breien" der Stadt Meinerzhagen wurde für den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes an der Straße "Am Sonnenhang" eine Wohnbebauung ermöglicht.

Für die unmittelbar an dieser Straße gelegenen Baugrundstücke setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet in 1-geschossiger Bauweise fest. Das Gelände liegt dabei ca. 2 m tiefer als die Straße; die Grundstücke bestehen daher teilweise aus Böschungsflächen.

Aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen ist es erforderlich, daß die Erdgeschoßfußbodenhöhe der künftigen Gebäude etwas über dem Niveau der Straße "Am Sonnenhang" zu liegen kommt, wie dies bei den gegenüberliegenden Grundstücken der Fall ist. Bei Einhaltung dieser Höhenlage der Gebäude würde es den Bauwilligen allerdings nicht möglich sein, die festgesetzte 1-Geschossigkeit im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Aufgrund des Höhenversatzes zwischen Straße und Gelände würde das Kellergeschoß aus bauordnungsrechtlicher Sicht i.d.R. als Vollgeschoß gelten.

Um eine abschließende Regelung bezüglich der Höhenlage der Gebäude und der Geschossigkeit im Bebauungsplan zu erzielen, ist eine Änderung erforderlich.

2. Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfaßt die Grundstücke Gemarkung Valbert, Flur 10, Flurst.-Nrn. 1418 tlw., 1419, 1422, 1428, 1429 tlw., 1434, 1437 u. 1439 mit den bisherigen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften:

WA (Allgemeines Wohngebiet)
o offene Bauweise
I- geschossige Bauweise
0,4 GRZ (Grundflächenzahl)
0,5 GFZ (Geschoßflächenzahl)
SD Satteldach
30-40° Dachneigung

sowie der Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen (Straße, Fußweg). Die Gesamtfläche beträgt ca. 2.790 qm. Die an der Straße "Am Sonnenhang" liegenden Baugrundstücke sind z. Z. noch nicht bebaut.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Durch die Bebauungsplanänderung soll planungsrechtlich abgesichert werden, daß sich die künftige Bebauung entlang der Straße "Am Sonnenhang" als 1-geschossig mit ausbaufähigem Dachgeschoß darstellen und dabei die Erdgeschoßfußbodenhöhe 20 cm über der vorhandenen Straßenhöhe zu liegen kommen wird. Eine sich dabei durch den Höhenversatz der Straße "Am Sonnenhang" - Bauflächen ergebende 2-Geschossigkeit soll zulässig werden.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Grundzüge der Planung werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Um das genannte Planungsziel zu erreichen, wird lediglich das zulässige Maß der baulichen Nutzung geändert. Festgesetzt wird nun eine II-geschossige Bauweise (als Höchstgrenze) mit der dementsprechend höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 gemäß § 17 BauNVO.

Außerdem wird eine Regelung bezüglich der Höhenlage der Gebäude in bezug zur Straße "Am Sonnenhang" getroffen.

Daneben erfolgt die Festsetzung von Traufhöhen und damit eine Höhenbegrenzung der künftigen Gebäude für die Traufseiten bei gleichzeitiger Übernahme von örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachform und -neigung (Satteldach, 30-40° zulässig) (wie vorher) in den Bebauungsplan.

Damit wird gewährleistet, daß sich die künftigen Gebäude harmonisch in die bauliche Umgebung einfügen. Durch die Festsetzung von verschiedenen Traufhöhen, unterschieden nach straßenzugewandter und straßenabgewandter Seite werden zudem nachbarschützende Interessen gewahrt. Bei einer Traufhöhe von 4,50 m für die straßenabgewandte Seite entsteht für die Bewohner der benachbarten -tieferliegenden- nur 1-geschossigen Wohnhäuser im Baugebiet nicht der unerwünschte Eindruck, von hohen Gebäudewänden umschlossen zu sein, zumal die Wohn-

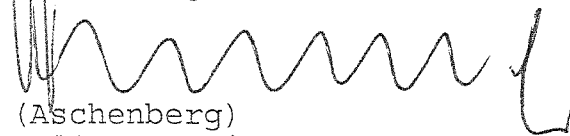
gebäude im hinteren Bereich des tieferliegenden Baugebietes wiederum 2-geschossig zulässig sind.

Durch die unterschiedlichen Traufhöhen entsteht zwangsläufig ein an einer Gebäudeseite tiefergezogenes Dach; mit dem -zulässigen- Einbau von Dachgauben ist dennoch die Errichtung eines Vollgeschosses möglich.

Aussagen zu etwaigen Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage des § 8 a BNatSchG enthält die Bebauungsplanänderung nicht, da durch die neuen Festsetzungen keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Meinerzhagen, den 14.08.1995

Der Stadtdirektor
Im Auftrage



(Aschenberg)
Städt. Baudirektor