

Begründung

zum Entwurf

**der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211/1 „Auf
der Frühmesse“**

1. Anlass der Planänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211/1 „Auf der Frühmesse“ hat das Ziel die bestehende Regelung über die Dachformen so eindeutig zu fassen, so dass einer missbräuchlichen Auslegung der textlichen Festsetzung die Grundlage entzogen wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211/1 liegt im Stadtteil Hangelar südlich der Eifelstraße und östlich der Kohlkauler und ist Deckungsgleich mit dem des Bebauungsplanes Nr. 211/1 „Auf der Frühmesse“, rechtsgültig seit dem 09.04.1976.,

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 13.06.2013 zu entnehmen.

3. Begründung der Änderung der textlichen Festsetzung die Dachformen betreffend

Die Festsetzung Nr. IV Sonstige Festsetzungen, a) Dachform in der Fassung der 1. Änderung vom 28.11.1992 enthält aufgrund ihrer Formulierung die Möglichkeit der missbräuchlichen Auslegung. Die Festsetzung in Form der 1. Änderung vom 28.11.1992 hat folgende Fassung:

Die zwingende Festsetzung von Flachdächern wird aufgehoben. Statt Flachdächer sind auch flach geneigte Dächer als bis max. 23° Dachneigung zulässig.

Ausnahmsweise sind stärker geneigte Dachflächen (bis max. 38° Dachneigung) zulässig. Dazu ist eine einheitliche Abstimmung der zukünftigen Dachform für die gesamte Hauszeile und die Zustimmung aller in der jeweiligen Hauszeile beteiligten Eigentümer erforderlich. Dies ist durch die Eintragung einer Baulast

abzusichern. Darüber hinaus ist auch die Zustimmung der Eigentümer benachbarter Grundstücke erforderlich, bei denen eine wesentliche Beeinträchtigung dieser Grundstücke durch „Verschattung“ wegen der stärkeren Dachneigung zu erwarten ist.

Für den Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung ist die Änderung der Dachform nur in Abstimmung mit dem Leistungsträger zulässig.

Die Firstrichtung ist entsprechend der Längsrichtung der Hausgruppe auszurichten.

Dachgauben sind nicht zulässig.

Drempel bis zu 0,5 m sind zulässig. Für die zukünftige Drempelhöhe ist eine einheitliche Abstimmung für die gesamte Hauszeile und die Zustimmung aller in der jeweiligen Hauszeile beteiligten Eigentümer erforderlich. Dies ist durch die Eintragung einer Baulast abzusichern.

Aus der Festsetzung i.V. mit deren Begründung geht hervor, was der Satzungsgeber regeln wollte. Um den Klagen vieler Eigentümer über konstruktiv bedingte Schwachstellen ihrer Flachdächer hier und in anderen Bereichen gerecht zu werden, hat die Stadt in Bebauungsplanbereichen in denen ausschließlich Flachdächer festgesetzt waren Änderungen veranlasst. Über diese Änderungen der textlichen Festsetzungen sollte den Eigentümern von Gebäuden mit Flachdächern die Möglichkeit zu eröffnet werden konstruktiven Mängeln vorzubeugen bzw. diese zu beheben ohne dass eine Zustimmung der Nachbarn erforderlich wird. So ist die relativ flache Neigung von 23° begründet. Sie stellt die Untergrenze für die Entwässerung eines Kaltdaches mit harter Dacheindeckung dar, erzeugt jedoch bei einer Bautiefe von 14,00 m (Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche) rechnerische Firsthöhe von lediglich max. 2,97 m. Beide Werte können nachbarliche Belange, sei es durch Verschattung oder Einblick in die Gartenbereiche nicht tangieren. Die weiteren Regelungen eröffnen i.R. einer Ausnahme steilere Dachflächen unter denen dann auch die Erweiterung der Wohnfläche des Hauses möglich wird. Diese Ausnahme ist allerdings an die

strengen Kriterien der nachbarlichen Abstimmung gebunden. Diese Abstimmung muss darüber hinaus öffentlich rechtlich über die Eintragung einer Baulasteintragung gesichert werden.

Durch textliche Formulierung „flach geneigte Dächer“ und der fehlenden Firsthöhenbegrenzung kann der Text entgegen seiner Intention dahingehend interpretiert werden, dass eine Dachneigung von 23° über die gesamte Bautiefe von 14,00 m ausgenutzt werden kann. Dies würde rein rechnerischen bei einem Pultdach zu einer Traufhöhe von 5,94 m führen. Dies wiederum würde nachbarliche Belange berühren. Um dies auszuschließen soll die textliche Festsetzung klarstellend folgende Fassung erhalten:

Die zwingende Festsetzung von Flachdächern wird aufgehoben.

Außer Flachdächern sind auch Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf 23° und die Firsthöhe 3,20 m nicht übersteigen. Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Firsthöhe ist die Oberkante der zum Zeitpunkt 01.06.2014 bestehenden letzten Geschossrohdecke bis zum außenliegenden Punkt der Firsteindeckung des jeweiligen Hauses.

Ausnahmsweise sind stärker geneigte Dachflächen (bis max. 38° Dachneigung) zulässig. Dazu ist eine einheitliche Abstimmung der zukünftigen Dachform für die gesamte Hauszeile und die Zustimmung aller in der jeweiligen Hauszeile beteiligten Eigentümer erforderlich. Dies ist durch die Eintragung einer Baulast abzusichern. Darüber hinaus ist auch die Zustimmung der Eigentümer benachbarter Grundstücke erforderlich, bei denen eine wesentliche Beeinträchtigung dieser Grundstücke durch „Verschattung“ wegen der stärkeren Dachneigung zu erwarten ist.

Für den Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung ist die Änderung der Dachform nur in Abstimmung mit dem Leistungsträger zulässig.

Die Firstrichtung ist entsprechend der Längsrichtung der Hausgruppe auszurichten.

Dachgauben sind nicht zulässig.

Drempel bis zu 0,5 m sind zulässig. Für die zukünftige Drempelhöhe ist eine einheitliche Abstimmung für die gesamte Hauszeile und die Zustimmung aller in der jeweiligen Hauszeile beteiligten Eigentümer erforderlich. Dies ist durch die Eintragung einer Baulast abzusichern.

4. Verfahren, Auswirkungen, Umweltprüfung

Die Regelungen der 2. Änderung dieses Planes beschränken sich ausschließlich auf bestehende Gebäude bzw. bereits festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen. Durch den eher klarstellenden Charakter der Änderung der textlichen Festsetzung werden weder die Grundzüge der Planung berührt noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b (Natura 2000) Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter, so dass Verfahren nach § 13 BauGB als sogenanntes vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann. Hiernach wird von der Beteiligung nach § 3 (1) BauGB (sogenannte frühzeitige Beteiligung), der Durchführung der Umweltprüfung, vom Erstellen des Umweltbericht, der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sowie der Erarbeitung der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

5. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine finanziellen Aufwendungen.