

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen

„Family-Park – Auf Mont“ Wincheringen

Begründung zur ersten Änderung
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Stand: 01.12.2008

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung	3
2. Lage, Größe und Abgrenzung des Änderungsbereiches.....	4
3. Einfügung in übergeordnete Planungen.....	4
4. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen	4
<i>Überbaubare Grundstücksflächen.....</i>	<i>4</i>
<i>Taufhöhe.....</i>	<i>4</i>
<i>Höhenbezugspunkte</i>	<i>5</i>
5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planungsänderung.....	6

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung

Der im Juli 2007 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan für das rund 280 Baugrundstücke umfassende Wohngebiet „Family Park – Auf Mont“, welches gegenwärtig in einem ersten Bauabschnitt mit ca. 110 Grundstücken erschlossen wird, soll hinsichtlich einzelner Regelungen zur Bebauung der künftigen Privatgrundstücke geändert werden.

Ausgangspunkt für die angestrebten Änderungen ist die mittlerweile fortgeschrittene Gebäudeplanung des im Plangebiet auftretenden Erschließungs- und Bauträgers (Family Park Wincheringen GmbH), welche in Teilbereichen eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich macht.

Vor diesem Hintergrund war die Family Park Wincheringen GmbH an den Gemeinderat mit der Bitte um Änderung des Bebauungsplans herangetreten, welchem dieser in seiner Sitzung am 11.09.2008 statt gab.

Mit der Änderung wird bezweckt, die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen von bisher 18,00 m auf künftig 20,00 m festzusetzen. Darüber hinaus soll die zulässige Traufhöhe für Gebäude von 6,00 m auf 6,50 m und analog hierzu die sichtbare Wandhöhe von 7,50 m auf 8,00 m, jeweils unter Beibehaltung der bisher festgesetzt gewesenen Firsthöhe/Oberkante, angehoben werden. Weitergehende Änderungen beziehen sich auf die Festlegung des Erdgeschossniveaus / Höhenbezugspunktes einzelner Gebäude.

Ferner erfolgt eine redaktionelle Anpassung einzelner Planinhalte an die zwischenzeitlich eingemessenen Katastergrenzen (Straßenverkehrs- und Grundstücksfläche im Bereich des Gemeinbedarfszentrums).

Um diese vorab skizzierten Planungsvorhaben zu ermöglichen ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern. Die Grundzüge der Planung im Sinne des §13 des Baugesetzbuches (BauGB) werden durch die vorgesehenen Planungsänderungen nicht berührt. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß den Vorschriften des BauGB vorgenommen werden.

Indes können die geplanten Veränderungen nicht auf dem Wege der Befreiung und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden, da die beabsichtigte Modifizierung Auswirkungen auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hat. Es besteht ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB.

Mit der Bekanntmachung der geänderten Satzung über den Bebauungsplan (1. Änderung) werden die **zeichnerischen und textlichen Festsetzungen** der geänderten Satzung an die Stelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes treten. Dieser tritt insoweit außer Kraft.

2. Lage, Größe und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf den gesamten (ersten) Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Family Park – Auf Mont“. Ausgenommen von den geplanten Änderungen sind die als sonstige Geltungsbereiche festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsflächen).

3. Einfügung in übergeordnete Planungen

Der mit Beschluss des VG Rates vom 04.07.2007 geänderte Flächennutzungsplan enthält für den Geltungsbereich des B-Planes "Family Park - Auf Mont" die Darstellung einer Wohnbaufläche und für den Bereich des Zentrums einer Gemeinbedarfsfläche.

Die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot gemäss § 8 Abs. 2 BauGB).

Hinsichtlich sonstiger übergeordneter Planungen bedarf es an dieser Stelle für die in Rede stehende Bebauungsplanänderung keiner näheren Betrachtung, da mit der Änderung keine neuen Planungsabsichten begründet werden.

4. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufelder sollen - dort wo möglich - von derzeit 18,00 m auf 20,00 m Bautiefe ausgedehnt werden.

Begründung:

Die von Seiten der Family Park Gesellschaft geplanten Häuser weisen zum Teil straßenseitig und gartenseitig Vor- und Rücksprünge in der Fassade auf, die über die derzeitigen Baugrenzen hinaus treten würden. Um einer fortlaufenden Diskussion mit der Bauaufsichtsbehörde darüber zu entgehen, ob es sich bei diesen Bauteilen um „untergeordnete Bauteile“ handelt, die regelmäßig über die Baugrenzen hinweg hervortreten dürfen, sollte der Bebauungsplan angepasst werden.

Taufhöhe

Die zulässige Traufhöhe für Gebäude soll von 6,00 m auf 6,50 m angehoben werden, die sichtbare Wandhöhe analog von 7,50 m auf 8,00 m.

Begründung:

Hier gilt analog zu den Baugrenzen, dass die konkrete Objektplanung der Family Park Gesellschaft diesbezüglich eine Anpassung erforderlich macht. Die Traufhöhe von 6,00 m reicht zumindest in Teilen nicht aus, um die Planungsabsichten gemäß den bestehenden Bauplanungen umsetzen zu können. Die anliegende Zeichnung erklärt, dass eine Konstruktion in Holzbauweise dies generell nahelegt. Der Traufpunkt liegt ca. 20 cm über der Dachdecke, das macht in Summe 6,44 m vom unteren Bezugspunkt (EG FFB) bis zum Traufpunkt. Ein geringfügiges Anheben der zugelassenen Traufhöhen führt jedoch nicht dazu, dass die Gesamthöhen (Firsthöhe/Oberkante) ebenfalls anzuheben sind. Die Gebäude werden also insgesamt keineswegs höher werden, als ursprünglich festgesetzt.

Höhenbezugspunkte

Für die Gebäude mit dem Kennbuchstaben „b“ gemäß Planzeichnung (Grundstücke, die in der Regel tiefer liegen als die angrenzende Erschließungsstraße) soll als Höhenbezugspunkt die angrenzende Straßenverkehrsfläche nicht mehr in Gebäudemitte herangezogen werden, sondern der Bezugspunkt soll am geländehöchsten Schnittpunkt zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie gelten. Im Ausgleich wird die max. zulässige Höhendifferenz zwischen Erdgeschossfertigfußboden und Höhenbezugspunkt von 0,50 m auf 0,20 m herabgesetzt.

Begründung:

Beim Bau einzelner Musterhäuser hat sich gezeigt, dass bei bestehender Längsneigung der Straße vor dem Haus unter Beachtung des Höhenbezugspunktes in Gebäudemitte die Bodenplatte bergseitig tiefer als das Straßenniveau zu liegen kommen könnte. Dies ist sowohl stadtgestalterisch unschön als auch unpraktikabel im Hinblick auf möglicherweise von der Straße auf das Gebäude zufließendes Niederschlagswasser. Die Bodenplatte sollte mind. die Höhe der Straße erhalten. Diesem Zweck dient die vorstehend geschilderte Planungsänderung.

Anpassung des Höhenbezugspunktes für die Reihenhäuser im Towncenter (WA 2)

Im WA 2 sollen die Reihenhäuser (Kennbuchstabe „b“ gemäß Planzeichnung) mit ihrer Bodenplatte bis max. 1,30 m über dem angrenzenden Straßenniveau (bislang 0,50 m) errichtet werden können.

Begründung:

Die Fertigstellung der verhältnismäßig steilen Zufahrtsstraße im Bereich des WA 2 (Reihenhäuser im Gemeindebedarfzentrum) bedingt eine Anpassung der Höhenlage der Erdgeschossbodenplatten für einzelne Reihenhäuser. Diese sollen künftig bis max. 1,30 m über Straßenniveau errichtet werden dürfen (bislang bis max. 0,50 m). Auf die Höhe der baulichen Anlagen hat dieses keine Auswirkungen.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planungsänderung

Mit Durchführung der 1. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche auf den Einzelhausgrundstücken von 18,00 m auf 20,00 m ausgedehnt. Hierdurch entsteht eine größere Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der einzelnen Gebäude auf den Grundstücken. Die Änderung führt jedoch nicht zu einer Erhöhung der zulässigen Flächenversiegelung (und damit auch nicht zu einer Ausweitung der Eingriffe in das Schutzgut Boden), da die bisher festgesetzt gewesene Grundflächenzahl auch künftig eingehalten wird.

Durch die konstruktionsbedingt erforderliche Anhebung der zulässigen Trauf- und Fassadenhöhen und die Anpassung der Höhenbezugspunkte für das Erdgeschossniveau vergrößern sich zwar die Wandansichten der einzelnen Gebäude geringfügig um jeweils maximal 50 cm. Da die zulässige Gesamthöhe der Gebäude (Firsthöhe / Oberkante) jedoch unverändert bleibt, sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Verwirklichung der bisherigen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes nicht zu befürchten sind. Auch auf die unmittelbare Umgebung des Änderungsbereiches hat das Vorhaben keine maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen, die städtebaurechtlich relevant wären. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planänderung ebenfalls nicht hervorgerufen.

Wincheringen, den _____

- Holbach -
(Ortsbürgermeister)