

Bebauungsplan „Am grauen Stein“, 1. Änderung - Begründung -

Gliederung:

1. Veranlassung, Ziele
2. Inhalte der Bebauungsplanänderung
3. Betroffene Fachbelange

1. Veranlassung, Ziele

Im Bebauungsplan „Am grauen Stein“ sind entsprechend der Beratungsergebnissen der parlamentarischen Gremien, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit dem Ziel getroffen worden, dass ausschließlich kleinvolumige Einfamilienhäuser errichtet werden können. Durch die verschärften Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden müssen heute in der Regel wesentlich stärkere Wand- und Dachdämmungen gebaut werden als zurzeit der den Festsetzungen zu Grunde liegenden Beratungen. Dies wiederum schlägt auf die äußere Kubatur der Gebäude durch mit der Folge, dass die festgesetzten niedrigen Traufhöhen nicht eingehalten werden können. Hierin liegt der erste und wesentliche Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes.

Ein weiterer Anlass resultiert aus den im Rahmen von Bauantragsverfahren offensichtlich gewordenen Interpretationsdifferenzen zwischen den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und der Umsetzung in der Genehmigungspraxis.

2. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Um für die Umsetzung der Planung eine einheitliche Grundlage zu erhalten, wird der Bebauungsplan geändert. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

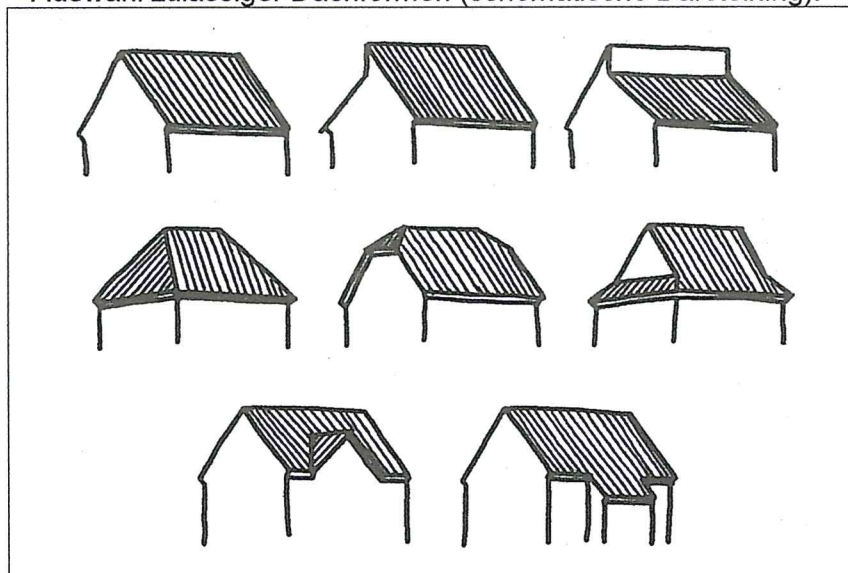
1. Heraufsetzung der Traufhöhe auf maximal 4,50 m. Die Heraufsetzung erfolgt um die städtebaulich gewollten Gebäude zulassen zu können.
2. Klarstellung, dass Gauben und Zwerchhäuser von der Traufhöhenbemessung ausgenommen sind. In Bauantragsverfahren wird seitens der Bauaufsicht die höchste Traufe eines Gebäudes angenommen. Städtebauliche Absicht ist es aber, die Traufhöhe auf das Hauptdach eines Gebäudes zu beziehen und nicht die Traufhöhen der untergeordneten Dachaufbauten.

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114 / 35440 Linden
Tel.: (06403)9503-0 / Fax: (06403)9503-30
Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Andreas Richter

Planungsstand: Satzung, 04/2002 (gegenüber Entwurfsfassung unverändert)

3. Klarstellung, dass bei der Bemessung der Firsthöhe (5 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosdecke) das Rohbaumaß anzulegen ist. Im Ausgangsplan ist für die Traufhöhenbestimmung festgelegt, dass das Rohbaumaß anzulegen ist. Diese eindeutige Bemessungsgrundlage wird für die Firsthöhe redaktionell ergänzt.
4. Ausdrückliche Bestimmung, dass von der vorgegebenen Hauptfirstrichtung in geringem Maß Abweichungen zulässig sind (bis 15°). Die Hauptfirstrichtung bestimmt nicht nur die Ausrichtung des Hauptdaches sondern auch die generelle Richtung. Eine vollständige Übernahme der im Bebauungsplan dargestellten Hauptfirstrichtungen bringt für manche Grundstücke mit sich, dass sie nicht optimal ausgenutzt werden können und zur Einhaltung der Firstrichtung ein unverhältnismäßig hoher Aufwand erforderlich ist. Geringe Abweichungen von den dargestellten Richtungen sind städtebaulich nicht relevant.
5. Umformulierung der Gestaltungsfestsetzung in Bezug auf die zulässigen Dachformen. Bei der Beurteilung von Bauanträgen tritt häufiger die Frage auf, ob Dächer mit versetzt gegeneinander stehenden Flächen („doppeltes Pultdach“) zulässig ist. Die Zulässigkeit der Dachformen wird über die Änderung der Gestaltungsatzung präzisiert.

Auswahl zulässiger Dachformen (schematische Darstellung):



Die Bebauungsplanänderung wirkt sich auf die zeichnerischen Festsetzungen nicht aus, so dass die Änderung ausschließlich in textlicher Form vorgenommen wird.

3. Betroffene Fachbelange

Die Bebauungsplanänderung berührt ausschließlich Fragen, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beachtlich sind. Andere als bauaufsichtliche Fachbelange sind deshalb nicht betroffen.

Bad Camberg und Linden im Februar 2002