



Vorlage

Datum: 10.11.2008
Vorlage FB III/872/2008

TOP	Betreff 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 " Kölner Straße"
Beschlussentwurf: Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt empfiehlt / der Rat der Stadt Hückeswagen beschließt die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Kölner Straße“ gemäß § 13 BauGB.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	25.11.2008	öffentlich
Rat	25.11.2008	öffentlich

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“ lässt den Bauherren eine relativ große gestalterische Freiheit bei der Durchführung ihrer Bauvorhaben. Festgelegt sind die maximale Zahl der Vollgeschosse (ein- bzw. zweigeschossig) und die Trauf- und Firsthöhen. Diese Festsetzungen sollen nicht verändert werden.

Zulässig sind nach dem Bebauungsplan auch ausgebaute Dachgeschosse, solange diese in baurechtlicher Hinsicht keine Vollgeschosse sind und die maximal festgesetzte Höhe nicht überschritten wird. Im Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben wurde festgestellt, dass nach dem Bebauungsplan die Ausbildung eines Dachgeschosses als sogenanntes Staffelgeschoss nicht möglich ist, obwohl ansonsten der Bebauungsplan bewusst eine sehr große gestalterische Freiheit zulässt. Staffelgeschosse springen gegenüber dem darunterliegenden Geschoss entsprechend zurück und weisen damit eine wesentlich kleinere Grundfläche auf. Wenn die Grundfläche weniger als 2/3 der des darunter liegenden Vollgeschosses ausmacht, stellt dies baurechtlich kein Vollgeschoss dar.

Im Bebauungsplan Nr. 70 ist zurzeit nicht geregelt, an welcher Stelle eines Staffelgeschossbaukörpers die Traufhöhe gemessen wird. Gebäude solcher Bauart sind gemäß den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig, obwohl die Firsthöhe nicht überschritten wird. Es wird daher vorgeschlagen, den Bebauungsplan in der Form zu ändern, dass bei der Berechnung der Traufhöhe das Staffelgeschoss nicht berücksichtigt wird.

Die Änderung des Bebauungsplans kann gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

In der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt wird der Entwurf zur Bebauungsplanänderung vorgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten werden von der HEG übernommen.

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Birgit Auzinger