

12. Änderung des B-Planes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) - Auszug zu den gestalterischen Festsetzungen

.....Für das Flurstück [REDACTED] sind Gestaltungsvorschriften festgesetzt worden. Hiermit soll eine optimierte Ausnutzung des Gebäudes, einschließlich des Dachgeschosses, ermöglicht werden, wobei sich gleichzeitig der Baukörper in die ebenfalls vorhandene Umgebungsbebauung einfügen muß. Durch die Vorgabe der Dachneigung und der Trauf- bzw. Firsthöhen ist das Gebäude in seiner äußeren Kubatur definiert und ist somit auch in seinen Größenverhältnissen gegenüber der Nachbarbebauung ausreichend festgelegt. Durch Dachaufbauten, die der verbesserten Ausnutzung des Dachgeschosses dienen sowie eines separaten Zuganges durch ein weiteres Treppenhaus, ist eine Überschreitung der Vorgaben zum Vollgeschoß bei Ausnutzung des Dachgeschosses zu erwarten. Zur Reduzierung der Regelungsdichte und zur Vermeidung von Abweichungen bzw. Befreiungen wird daher eine Ausnahme für die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese Ausnahme wird gewährt, weil die Gemeinde die Auffassung vertritt, dass die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse gegenüber der jetzigen Planung sich nicht mehr in die Umgebungsbebauung einfügt, sehr wohl aber die Ausnutzung des Dachgeschosses als Vollgeschoß. Bei letzterer Vorgehensweise fügt sich das von außen wahrnehmbare Erscheinungsbild im Verhältnis zur Umgebungsbebauung, insbesondere nach seiner Geschosszahl und Höhe, ein.

Die weiteren gestalterischen Vorgaben, insbesondere zu den Dachaufbauten und der unterschiedlichen Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, sind erforderlich geworden, um die Dachflächen zur Gebäudelänge gliedern zu können. Mit der Gliederung ist die Absicht verbunden, die wuchtige Wirkung der Gebäudelänge zurückzunehmen.

Die Ausnahme für die Überschreitung der Grundflächenzahl in Bezug auf Stellplätze und Zufahrten für das Flurstück [REDACTED], Gemarkung [REDACTED] ist in Verbindung mit der bisherigen Nutzung Post bzw. der jetzigen Nutzung als Postverteilstelle zu sehen. Für diese Nutzung sind umfangreiche Rangierflächen nötig, auf die auch gegenwärtig nicht verzichtet werden kann. Die Gemeinde sieht daher die Voraussetzung für § 19 (4) Satz 4 Nr. 2 BauNVO als gegeben an.....