

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 146/2010
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Herr Oortman
Telefon:	05208/991-260
Datum:	12. November 2010

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 "Leopoldshöhe-Nord" (Blatt B) im Ortsteil Leopoldshöhe im Bereich der Herforder Straße

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	18.11.2010	

Sachdarstellung:

Aufstellungsbeschluss für die 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B)

Ausgangssituation

Die Antragsteller beabsichtigten von der Gemeinde ein Flurstück zwischen ihrem Grundstück und der Gemeindestraße zu erwerben. Bei Prüfung des Antrages auf Grundstückserwerb wurde offensichtlich, dass die vorgesehene verkehrliche Erschließung für das Wohnhaus, das im freigestellten Verfahren bei der Gemeinde angezeigt wurde, nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprach. Bevor die Bauordnungsverfügung durch den Kreis Lippe erfolgte, wurden diverse Gespräche / Telefonate in dieser Angelegenheit mit den Beteiligten geführt.

Die nunmehr vorgelegten Bauantragsunterlagen ergaben bei deren Überprüfung, dass die Traufhöhe auf der Rückseite des Gebäudes nicht den Festsetzungen entspricht.

Die verkehrliche Anbindung gem. B-Plan konnte zwischenzeitlich privatrechtlich geregelt werden.

Bewertung der Situation

Die bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten u.a. (Abweichung / Duldung) sind ausgeschöpft oder schließen sich aus persönlichen Gründen der Antragsteller aus.

Eine bautechnische Lösung, außer dem rechtlich eindeutigen Rückbau, ist denkbar aber strittig und nicht Gegenstand dieses Antrages.

Eine weitere Bewertung der bauordnungsrechtlichen Situation schließt sich aufgrund der rechtlichen Thematik an dieser Stelle aus. Es wird auf den nicht öffentlichen Teil verwiesen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Struktur fügt sich das Wohnhaus in die Umgebung ein. Dieses u.a. auch deshalb, weil die nördlich angrenzenden Wohnhäuser zweigeschossig sind, die den Beurteilungsrahmen darstellen. Entscheidend ist auch, dass die zur Herforder Straße abgewandte Gebäudeseite, die auch für den Betrachter abgewandte Traufhöhe darstellt und von diesem nicht wahrgenommen wird. Dieses ist jedoch nur ein zu beachtender Aspekt. Die Begründung zur Traufhöhenfestsetzung hat u.a. auch nachbarschützenden Charakter bzgl. der Beschattung der Ruhezone der nördlich angrenzenden und bereits bebauten Grundstücke. Inwieweit eine Erhöhung der Traufhöhe um 0,40 cm, beschränkt auf die nördliche

Gebäudeseite, sich auf die jeweils persönliche Wahrnehmung der nördlich angrenzenden Gärten auswirkt, ist z.Z. nicht eindeutig beurteilbar. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass bei einer Überarbeitung dieser Festsetzung, dieses für den gesamten Geltungsbereich, zumindest der 14. Änderung, anzuwenden wäre. Es könnten dann ca. 3 – 4 weitere Gebäude mit der hier diskutierten Erhöhung der Traufe errichtet werden. Inwieweit die Korrektur der gegebenen bautechnischen Ausführung durch eine Bebauungsplanänderung getragen wird, ist nicht abschließend zu beantworten.

Die Frage der Vorbildwirkung und / oder des Erlangen eines Vorteiles, gegenüber denjenigen Bürgern, die sich an die Erfordernisse und Vorgaben halten, ist nicht im Rahmen des hier aktuell vorliegenden Antrages zu klären, jedoch in den Entscheidungsprozess mit einfließen zulassen.

Ohne Bebauungsplanänderung wird die bauordnungsrechtliche Maßnahme des Rückbaus oder andere bautechnische Lösungen durch den Kreis Lippe per Vollzug angeordnet.

Finanzielle Auswirkungen

Der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes geht von einem Grundstückseigentümer aus.

Die notwendigen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplanes wären aufgrund der Eilbedürftigkeit und der Vielzahl der anstehenden Verfahren durch ein zu beauftragendes Stadtplanungsbüro zu erbringen. Die Durchführung des Verfahrens verbliebe bei der Gemeinde Leopoldshöhe.

Die Kostenübernahme durch den Antragsteller ist zu klären.

Verfahren

Mit Beschluss über eine Bebauungsplanänderung könnte der Baufamilie geholfen werden. Erfolgen könnte dies über ein vereinfachtes Verfahren mit Änderung der Festsetzung zur Traufhöhe für die nördliche Gebäudeseite in Bezug auf den Geltungsbereich der 14. Änderung (s. Geltungsbereich in den bereits zugesandten Anlagen zum TOP). Wenn dem so ist, müsste folgender Beschluss gefasst werden:

Beschlussvorschlag:

Der Hochbau- und Planungsausschuss beschließt die Aufstellung der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B). Der Geltungsbereich ist aus der Anlage ersichtlich bzw. entspricht dem Geltungsbereich der. 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B).

Mit der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) wird die nördliche Traufhöhenfestsetzung wie folgt geändert:

- Traufhöhe

Bei der Berechnung der Traufhöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt: Oberkante des natürlich anstehenden Geländes im Mittel des Baufensters.

An der Nordseite des Gebäudes sind Traufhöhen von bis zu maximal 4,90 m und an der Südseite von 4,50 m *zulässig*.

Schemmel

Anlagen

- Übersicht bzw. Antragsteller, Antrag, Fotos, Kurzbeschreibung der Situation, Geltungsbereich, Auszug aus den textl. Festsetzungen, Auszug der Begründung zur 14. Änderung des B.Planes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B), welcher bereits versandt wurden