

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache 41/2013

zur Sitzung

des Hochbau- und

Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Herr Raddatz
Telefon:	05208/991-272
Datum:	4. April 2013

17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 "Leopoldshöhe-Nord" (Blatt B) im Bereich der Straße "Am Moshagen" im Ortsteil Leopoldshöhe

hier: - Beratung und Beschluss über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Satzungsempfehlung

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	18.04.2013	
Rat	18.07.2013	

Sachdarstellung:

Der Hochbau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.09.2012 über den Antrag bereits beraten. Einer Änderung des Bebauungsplanes wurde zugestimmt. Der behandelte Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wurde am 31.01.2013 gefasst. Die öffentliche Auslegung wurde für die Dauer vom 26.02 bis zum 28.03.2013 angesetzt.

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit, von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Finanzielle Auswirkungen

Der finanzielle Aufwand für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt B) wird vom Antragsteller getragen. Damit sind die finanziellen Mittel, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, gesichert.

Der Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Bestandssituation

Das Plangebiet (Flurstücksnummer 809) liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt 2).

Das Grundstück befindet sich im Bereich eines allgemeinen Wohngebietes und grenzt im Norden an die Flurstücke 636/637, im Osten an das Flurstück 808, im Westen an das Flurstück 811, im Süden an die Flurstücke 460/1213 und den Zuweg „Am Moshagen“.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 877 qm. Das Grundstück ist, wie die angrenzenden Grundstücke, mit einem 1 ½ geschossigen (1 Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) Einfamilienhaus bebaut.

Planungsanlass und Planungsziele

Die Antragssteller beabsichtigen, an ihr bestehendes Wohnhaus einen Wintergarten anzubauen. Ein Wintergarten in der beabsichtigten Größe widerspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B), da die Baugrenzen um rund 1,5 m überschritten werden.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nicht in Aussicht gestellt werden. Zur Ermöglichung des Bauwunsches ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Tiefe des Baufensters beträgt 14 m und wird durch das vorhandene Gebäude größtenteils ausgenutzt. Der geplante Wintergarten als untergeordneter Anbau an das Bestandsgebäude ist städtebaulich vertretbar. Die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes würden in einem städtebaulichen akzeptablen Maß erhöht. In die 17. Änderung des Bebauungsplanes wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen um 2,0m durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise den beantragten Wintergarten außerhalb des jetzigen überbaubaren Bereiches zulässt. Der betreffende Bereich für die Überschreitungen ist in der Planzeichnung zur Verdeutlichung dargestellt.

Umweltbericht

Die Änderung berührt die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht. Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der vereinfachten Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird. Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Artenschutz

Aus nachfolgenden Gründen sind für den Bereich der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) die Belange des Artenschutzes nicht betroffen.

Die Bebauungsplanänderung gestattet eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Wintergärten. Der Einwirkungsbereich dieser nun zulässigen baulichen Anlagen beschränkt sich somit auf vorhandene Terrassenflächen und Hausgärten in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Wohngebäude. Schützenswerte Tierarten sind in diesen Bereichen nicht zu erwarten, zumal der Änderungsbereich mitten in einem größeren Wohngebiet liegt.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Änderungsplanung bezieht sich auf einen bereits rechtskräftigen überplanten Bereich, der in diesem Fall mit einem Einfamilienhaus überbaut ist. Aus diesem Grund ist eine Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsfolgen nicht notwendig.

Beschlussvorschlag:

1. Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die „Vorschläge zur Abwägung“ zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschließen.
2. Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen.
3. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Schemmel

Anlagen