

# Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache 11/2015

zur Sitzung  
des Hochbau- und  
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Herr Raddatz
Telefon:	05208/991-272
Datum:	23. Januar 2015

### 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/02 „Im Bruche“

**hier:**

- **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 1 (3), (8) BauGB i.V.m. § 13 BauGB
- **Entwurfsbeschluss** gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB
- **Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB, **der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB und § 4a (2) BauGB

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	05.02.2015	

### Sachdarstellung:

Anwohner der Kolmarer Straße haben mit Schreiben vom 09.09.2013 einen Antrag auf Zulässigkeit von Dachaufbauten / Dachgauben bei den im Gebiet befindlichen zweigeschossigen Gebäuden gestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 08/02 „Im Bruche“ sieht zurzeit eine solche Möglichkeit nur für eingeschossige Gebäude vor.

Mit der Möglichkeit zur Errichtung von Dachaufbauten kann dem Ziel einer zusätzlichen Schaffung von Wohnraum innerhalb des bebauten Gebietes auch im Sinne einer Nachverdichtung entsprochen werden.

Dabei soll die Möglichkeit zur Errichtung von Dachgauben ein zusätzliches Angebot darstellen, um zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können. Eine Verpflichtung dazu ergibt sich aus einer Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass mit der Zulässigkeit von Dachaufbauten keine nachteiligen Wirkungen für ggf. benachbarte Grundstücke verbunden sind. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen / Gebäude bleibt unverändert.

Gleichzeitig sind an die Errichtung der Dachaufbauten gestalterische Anforderungen zu stellen, um bei einer Errichtung von Dachgauben in dem betroffenen Gebiet ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

Der Hochbau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 06.03.2014 beschlossen, dem Antrag stattzugeben und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes vorzubereiten.

Mit den für die Zulässigkeit von Dachaufbauten getroffenen Festsetzungen erfolgt eine Orientierung an den bereits in anderen Bebauungsplänen innerhalb des Gemeindegebietes getroffenen Regelungen.

Andere Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind von der Änderung nicht betroffen.

Die Änderung mit der zukünftigen Zulässigkeit von Dachaufbauten auch bei zweigeschossigen Gebäuden berührt nicht die Grundzüge der städtebaulichen Planung.

#### Bauleitplanverfahren

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 6. 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. Eine Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen ist somit nicht notwendig. Die Änderungsplanung bezieht sich auf einen rechtskräftig überplanten Bereich.

#### Finanzielle Auswirkungen

Kosten für die Gemeinde Leopoldshöhe aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sind nicht gegeben.

Die Initiative / der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes geht von einem Grundstückseigentümer aus.

Dieser hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit dieser Planung verbundenen Kosten vollständig zu tragen.

Die notwendigen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplanes werden durch ein vom Antragsteller beauftragtes Stadtplanungsbüro erbracht.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 08/02 „Im Bruche“ ist als 6. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 1 (3), (6) BauGB i.V.m. § 13 BauGB zu ändern (Aufstellungsbeschluss).
2. Der Entwurf für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/02 „Im Bruche“ wird beschlossen.
3. Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/02 „Im Bruche“ wird gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlegung / der Beteiligung der Öffentlichkeit sind öffentlich bekannt zu machen. Gemäß § 13 (3) Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Beteiligung der Behörden zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/02 „Im Bruche“ gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 4a (2) BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB.

Schemmel

#### **Anlagen**

Abgrenzung des Geltungsbereiches der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/02 „Im Bruche“

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten