

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 96/2017
zur Sitzung
des Hochbau- und Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

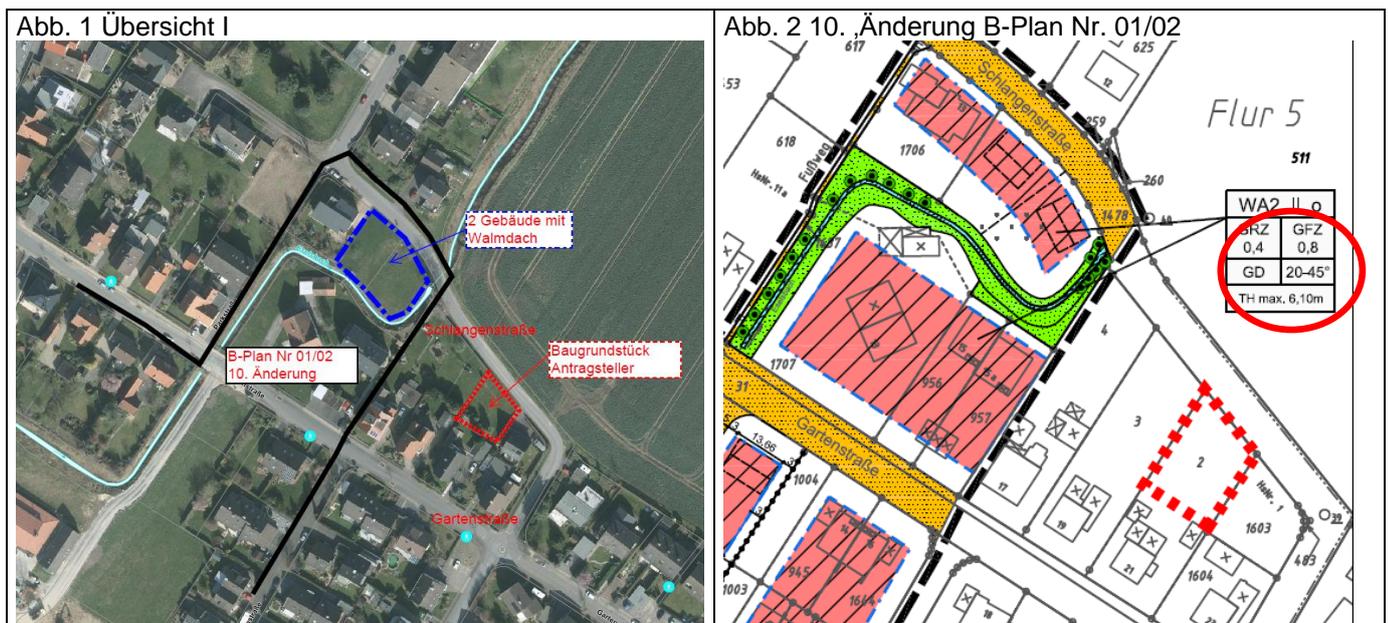
Fachbereich:	FB IV Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/991-278
Datum:	3. November 2017

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ im Ortsteil Asemissen im Bereich Schlangenstraße

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	16.11.2017	

Sachdarstellung:

Die Antragsteller beantragen eine Änderung des o.g. Bebauungsplanes, damit das im Bau befindliche Einfamilienhaus mit einem Walmdach anstelle eines bisher beantragten und zulässigen Satteldachs fertiggestellt werden kann.



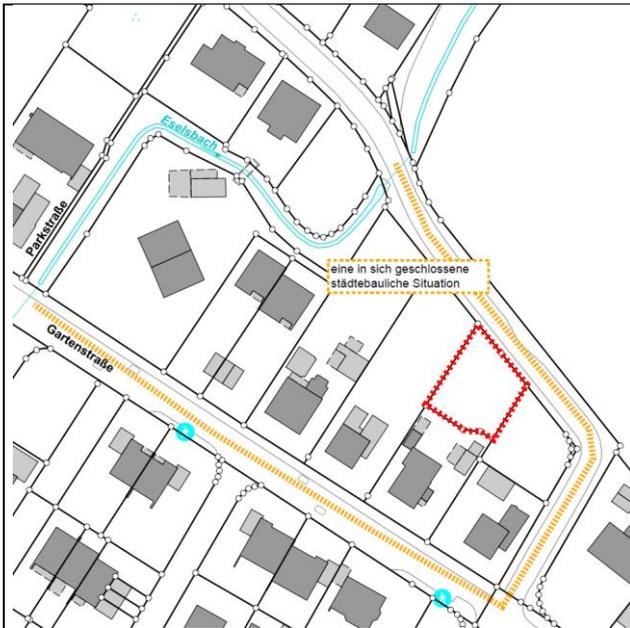


Abb 3: Übersicht II

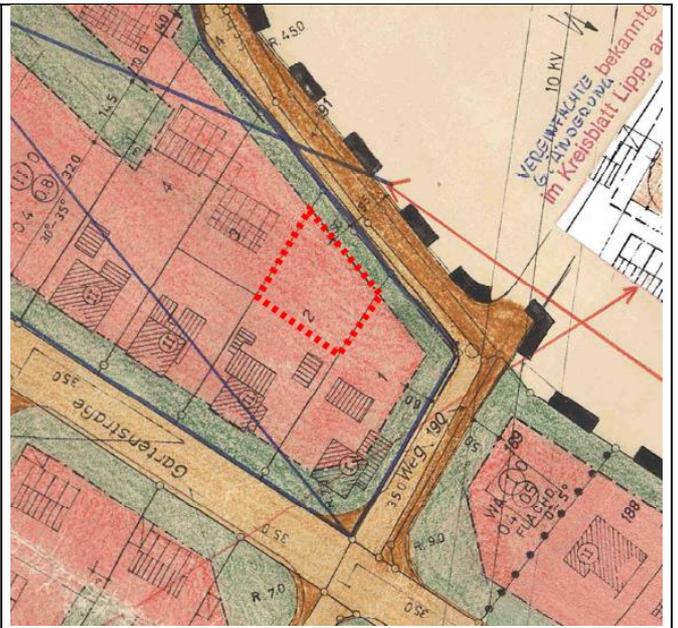


Abb. 4 Geltungsbereich / Übersicht rechtskräftiger B-Plan

Für das Baugrundstück ist hinsichtlich der Dachform der Ursprungsbebauungsplan Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ anzuwenden. Dieser lässt nur Satteldächer zu und schließt zusätzlich Walmdächer aus. In derselben Straße bzw. in direkter Nachbarschaft zum Baugrundstück sind aufgrund der 10. Änderung, welche geneigte Dächer (GD) von 20 – 45° zulässt, zwei Wohnhäuser mit Walmdach entstanden (s. Abb. 1). Dies war möglich, weil eine andere Rechtsgrundlage vorliegt (s. Abb. 2).

Den Vorstellungen der Bauherrenschaft kann auf der Grundlage des gegenwärtig anzuwendenden Baurechts nicht entsprochen werden. Auch eine Abweichung ist nicht anwendbar, da Walmdächer explizit ausgeschlossen worden sind. Um ein Walmdach realisieren zu können, ist der B-Plan entsprechend zu ändern.

Städtebaulich wird die Situation wie folgt eingeschätzt:

Das Baugrundstück und die unmittelbaren Nachbargrundstücke stellen aufgrund der Straßenführung der Garten- und Schlangenstraße, dem Verlauf des Eselsbachs sowie den unbebauten Flächen nordöstlich der Schlangenstraße eine in sich geschlossene städtebauliche Situation (s. Abb. 3) in Bezug auf die Umgebungsbebauung dar.

Es besteht jedoch eine Verbindung zu den beiden erwähnten Wohnhäusern mit Walmdächern (s. Abb. 1), dies einerseits räumlich über dieselbe Erschließungsstraße, hier die Schlangenstraße, wie andererseits durch Sichtbeziehung.



Abb. 4: geplante Dachform / -neigung

Die beabsichtigte Dachform und Dachneigung fügt sich städtebaulich in die vorhandene Situation ein. Zudem entspricht sie den Vorgaben der 10. Änderung.

Eine Änderung des Ur-Planes für den in der Abb. 3 gekennzeichneten Bereich (orange gestrichelte Linie) mit den Gestaltungsvorgaben der 10. Änderung bzgl. Dachform / Dachneigung wird als vertretbar eingestuft.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Der Antragsteller hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit dieser Planung verbundenen Kosten vollständig zu tragen (s. Anlage Anschreiben).

Die notwendigen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 werden durch ein vom Antragsteller beauftragtes Stadtplanungsbüro erbracht.

Beschlussvorschlag:

Der Hochbau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens.

Schemmel

Anlage:

Schreiben des Antragstellers