
BESCHLUSSVORLAGE

V/2009/0938

Beratungsfolge:

Planungs-, Verkehrs- und
Umweltschutzausschuss

Termin

11.07.2013

Entscheidung

Vorberatung

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Bebauungsplan Morenhoven Mo 5 "Buschhovener Weg", 3. Änderung
- Beratung über den Änderungsantrag; Empfehlung an den Rat zum
Änderungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss lehnt den Antrag zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Morenhoven Mo 5 „Am Buschovener Weg“ hinsichtlich der Aufhebung oder Änderung der festgesetzten Firstrichtung ab.

Sachverhalt:

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Morenhoven Mo 5 „Am Buschovener Weg“ sind in den jeweiligen Baufeldern, in denen keine Firstrichtungen dargestellt sind, die Hauptfirstrichtungen der Häuser einheitlich auszubilden.

Zwischen der Gemeinde und der beauftragten Grundstückvermarkterin erfolgten von Beginn der Verkaufsverhandlungen an laufend Abstimmungen über die maßgeblich einzuhaltenden Firstrichtungen. Im Fall einer konkreten Planungsabsicht oder Vorlage von Bauantragsunterlagen etc. wurden die Vorgaben im Fachbereich III/1 notiert und die Informationen an die folgenden Käufer/Bauherrn weitergegeben.

Die Firstrichtung für das hier betroffene Baufeld „H“ wurde durch Vorlage eines Bauantrages zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken H5 (siehe anliegender Plan) bereits im November 2011 vorgegeben. Die Errichtung des Wohngebäudes (H5) erfolgte im Jahr 2012 mit einer traufständigen Bauweise zum Brunnenweg.

Bei der Planung des Einfamilienhauses der Antragsteller (H4) wurde leider versäumt die Festsetzung zur Firstrichtung zu beachten (traufständig zum Brunnenweg). Es erfolgte vorab leider keine Rücksprache mit der Gemeindeverwaltung. Nach Einreichung des Antrages in der Genehmigungsfreistellung am 20.12.2012 reichten die Bauherren aufgrund der Vorgaben einen Bauantrag mit Änderung der Dachkonstruktion nach. Diese Dachkonstruktion bestand aus zwei Pultdächern mit innenliegenden Flachdach, um im

Dachgeschoss möglichst viel Wohnraum zu schaffen und so an die vorherige Planung anzugleichen. Zur geänderten Planung erteilte die Gemeinde das Einvernehmen, die Bauaufsichtsbehörde sah jedoch aus verschiedenen Gründen keine Genehmigungsfähigkeit und verweigerte eine Baugenehmigung.

Die Grundstückseigentümer (H4) beantragen nunmehr eine Änderung des Bebauungsplanes dahingehend durchzuführen, die Firstrichtung für das Baufeld H1 bis H4 freizugeben oder einheitlich giebelständig zum Brunnenweg zu ändern. Die Grundstücke H2 und H3 wurden als Gartenerweiterung für ein Grundstück im Baufeld G erworben und stehen für einen unbestimmbaren Zeitraum nicht für eine Wohnbauung zur Verfügung. Das Grundstück H1 ist ebenfalls verkauft. Hierzu erfolgten in der Vergangenheit bereits Bauberatungen mit dem Hinweis zur vorgegebenen Firstrichtung. Wann die Planung H1 umgesetzt werden soll, blieb nach Rücksprache mit den Grundstückseigentümern H1 offen.

Gegen eine Bebauungsplanänderung spricht, dass der Bebauungsplan keine Geschossigkeit festsetzt, sondern (nur) die Traufhöhe von 4,20 m und Firsthöhe von 7,50 m. Zulässig sind Dachaufbauten (z.B. Gauben) Zwerggiebel und Dacheinschnitte, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Firslänge beträgt und wenn die Traufe des Gebäudes mindestens über zwei Drittel der Länge erhalten bleibt. Es darf somit unter diesen Rahmenbedingungen rechnerisch ein zweites Vollgeschoss erreicht werden, welches daher eine weitaus höhere Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses ermöglicht. Im gesamten Baugebiet wurden die Festsetzungen zu einheitlichen Firstrichtungen in den jeweiligen Baufeldern bislang eingehalten. In einem ähnlich gelagerten Fall im Plangebiet erfolgten aufgrund der verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls kostenintensive Umplanungen und die Errichtung des geänderten Gebäudes. Es dürfte den Grundstückseigentümern im gesamten Plangebiet schwer zu vermitteln sein, nunmehr eine Bebauungsplanänderung zu den Firstrichtungen durchzuführen, denn an den Festsetzungen ist bis dato festgehalten worden. Die Eigentümerin des Grundstückes H5 hat noch keine endgültige Entscheidung zur beabsichtigten Änderung getroffen und die Eigentümer zu H1 wurden anscheinend noch nicht von den Antragstellern befragt. Nur von den Eigentümern H2 und H3 liegt eine schriftliche Zustimmung vor.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss sollte über den Antrag beraten und gemäß Beschlussvorschlag entscheiden.