

Änderung des Bebauungsplanes „Am Heidchen“

der Ortsgemeinde Bannberscheid

A. Begründung

I. Anlass der Planänderung:

1.

Der im Jahr 1997 zur Rechtskraft geführte Bebauungsplan für das Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen“ legt für einen Teil der Grundstücke, welche westlich der neu errichteten K 82 gelegen sind, eine **Baumassenzahl (BMZ)** von 9,0 fest. Für eine derartige Festsetzung wird derzeit von der Bannberscheid keine städtebauliche Notwendigkeit mehr gesehen. Die Baumassenzahl in dieser Größenordnung würde eine höhenmäßige Entwicklung der Gebäude zulassen, die von der Ortsgemeinde nicht mehr gewollt ist.

Aus diesem Grunde sowie um eine für das gesamte Gewerbegebiet einheitliche Beitragsveranlagung durchzuführen, wird neben der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 die **Geschossflächenzahl (GFZ)** mit 1,2 sowie die Anzahl der max. zulässigen **Vollgeschosse** auf 2 begrenzt. Dies gilt für das Gewerbegebiet (GE), das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE-E1) und für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE-E2). Die bisherigen Regelungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bleiben unverändert.

2.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes sieht eine max. **Traufhöhe** von 11 m sowie eine max. **Firsthöhe** von 7 m vor. Diese Festsetzungen sind widersprüchlich und offensichtlich verwechselt worden. Aus diesem Grunde wird eine Klarstellung bzw. Änderung in diesem Verfahren vorgenommen. Künftig wird die höhenmäßige Begrenzung der baulichen Anlagen wie folgt vorgenommen:

a)

Im Plangebiet wird sowohl für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, als auch im Bereich der Gewerbegebietsfestsetzung (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE-E 1 und GE-E 2) eine **max. 2-geschossige** Bebauung vorgeschrieben.

b)

Daneben darf eine **Firsthöhe**, deren oberer Bezugspunkt die Dachbegrenzungslinie ist, von 11 m im gesamten Plangebiet - nämlich dem WA- sowie dem GE-Gebiet - nicht überschritten werden.

Die Begrenzung der **Traufhöhe** (oberer Bezugspunkt wäre dabei der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut) wird nicht mehr geregelt. Eine solche Festsetzung ist entbehrlich, da für die höhenmäßige Begrenzung eines Gebäude die Festsetzungen der Geschossigkeit sowie einer max. Firsthöhe durchaus ausreichend sind.

3.
Ausgleichsplanung

Im Umlegungsverfahren entstand das Flurstück 15/2 durch welches nach dem Bebauungsplan eine Grünfläche verläuft die in die Ausgleichsbilanz mit eingerechnet worden ist. Damit das Grundstücke 15/2 einer sinngemäßen Bebauung zugeführt werden kann und die Belastung gerecht verteilt wird, erfolgt eine Aufteilung der Grünfläche auf die Grundstücke 15/1, 15/2, 15/5 und 15/6.

II. Verfahren:

Gemäß § 13 BauGB können Änderungen eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Festlegung einer Baumassenzahl sowie die sonstigen Änderungspunkte berühren diese Grundzüge der Planung nicht, da der planerische Grundgedanke sowie das zugrunde liegende Leitbild des Bebauungsplanes dem Grunde nach nicht verändert wird. Die der Planung seinerzeit zugrunde liegende städtebauliche Konzeption wird durch die Randkorrekturen nicht verändert, so dass das vereinfachte Verfahren Anwendung finden kann.

III. Landespflge:

In die gemeindliche Abwägung sind gem. § 1 a BauGB auch die Folgen, die sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben, mit einzubeziehen. Es ist abzuwägen, inwieweit unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Vorliegend wird das Maß der baulichen Nutzung reduziert. Insoweit wäre durch die Einschränkung der Bebaubarkeit wahrscheinlich mit einer Reduzierung der Eingriffsfolgen sowie des Ausgleichsbedarf zu rechnen. Wegen der insgesamt jedoch nur geringfügigen Auswirkungen wird auf eine erneute Analyse verzichtet.