



ÖFFENTLICH

DN.: 2013/0113 vom 20.08.2013

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	10.09.2013	vorberatend
Stadtrat	17.10.2013	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 L "Baugebiet nordöstlich der Eichendorffallee"

hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen wird aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit gültigen Fassung und der §§ 1 (3) und 10 Baugesetzbuch in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung, die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 L „Baugebiet nordöstlich der Eichendorffallee“ der Stadt Ochtrup als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 8 L soll in der Weise vereinfacht geändert werden, dass in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 6.0, Gestalterische Festsetzungen, der Zusatz aufgenommen wird:

- Eingeschossige Gebäude mit einem Staffelgeschoss sind zulässig. Die zulässige Traufhöhe wird im Erdgeschoss gemessen, die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 45°.

Sachdarstellung:

Das Gebäude wurde 1998/1999 als genehmigungsfreies Wohngebäude errichtet. Im Zusammenhang mit der Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für die einzelnen Wohnungen wurde vom Kreis Steinfurt festgestellt, dass es sich rechnerisch um ein zweigeschossiges Gebäude handelt und dieses den Festsetzungen des Bebauungsplanes, welcher nur eine eingeschossige Bauweise zulässt, widerspricht.

Mit Schreiben vom 16.04.2013 wurde eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 L beantragt. Um dem Anliegen der Antragstellerin entsprechen zu können, könnte der Bebauungsplan Nr. 8 L vereinfacht geändert werden, damit Staffelgeschosse zulässig werden. Die Änderung ist städtebaulich vertretbar. Hierdurch könnte das Gebäude als eingeschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss und das Treppenhaus als nicht zurückspringendes Bauteil im Zuge einer Befreiung gemäß

§ 31 BauGB durch den Kreis Steinfurt genehmigt werden und die für eine Veräußerung einer Wohneinheit erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgestellt werden.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 07.05.2013 den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte Änderung gefasst und in der Zeit vom 24.06.2013 bis zum 26.07.2013 wurden die Bürger, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit folgendem Ergebnis am Verfahren beteiligt:

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 16.07.2013

Text der Stellungnahme:

Zum oben genannten Planungsvorhaben nehme ich aus bauordnungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Die Angabe in der vereinfachten Änderung: „Die Traufhöhe wird im Erdgeschoss gemessen“, ist zu unbestimmt, da dies im Zusammenhang mit der in den textlichen Festsetzungen definierten Traufhöhe verschiedene Interpretationsmöglichkeiten für ein Gebäude mit Staffelgeschoss zulässt.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Unter Punkt 6.0 Gestalterische Festsetzungen wird ausgeführt, dass die Traufhöhe in der Flucht der Außenwand von Oberkante Erschließungsfläche bis Unterkante Sparren gemessen wird. Zusätzlich wird für Gebäude mit einem Staffelgeschoss festgesetzt, dass die maximal zulässige Traufhöhe im Erdgeschoss gemessen wird. Dadurch ist die Festsetzung ausreichend definiert.

Umweltrelevanz:

Entfällt.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Änderungsverfahrens sind von der Antragstellerin zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Im Auftrage:

Koke