

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr.41 "Müllenbach Nord", 1. vereinfachte Änderung

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	29.08.2018			
Rat	25.09.2018			

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

### Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Müllenbach Nord“ erlangte am 07.06.1986 Rechtskraft. Ziel der Planung war es, am nordöstlichen Ortsrand von Müllenbach ergänzende Wohnbebauungen zu ermöglichen.

Unter anderem beinhaltet der Bebauungsplan folgende Festsetzung zur Fassadengestaltung:

#### **Fassadengestaltung**

*„Die Fassadenflächen sind weiß zu gestalten. Dachgeschossaußenwände und untergeordnete Teilflächen der übrigen Fassade können grau bis schwarz verschiefert oder mit dunkelbraunem Holz verschalt werden. Materialien mit spiegelnder Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z.B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappe, sind nicht zulässig. Die Fassaden der talseits sichtbaren Untergeschosse sind in Farbe, Material und Formaten einheitlich mit den oberen Geschossen zu gestalten.“*

Da in der historisch bedingten Vergangenheit der Ort Müllenbach im Wesentlichen durch

weiße Putzbauten mit Bruchsteinsockeln sowie Schiefer- bzw. Tonziegeleindeckungen aus dem nahegelegenen Steinbruch geprägt war, erfolgte seinerzeit als Anknüpfung für das am Rande des Ortes gelegene Baugebiet diese Festsetzung. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes befanden sich aber bereits zwei Gebäude (Flurkarte schraffiert dargestellt) innerhalb des Plangebietes, die mit braunen Klinkern versehen waren. Zwischenzeitlich wurden dann zwei weitere Gebäude (Flurkarte schwarz dargestellt) mit derartigen Klinkern versehen. Dieses geschah abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der erteilten Baugenehmigung. Die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde sah unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit der Mittel keine Eingriffsmöglichkeit.

Bereits im Jahre 1994 wurde von einem Grundstückseigentümer ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Fassadengestaltung gestellt. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.08.1994 beschlossen die bisherigen Festsetzungen, dass Fassaden weiß zu gestalten sind, beizubehalten (BV TOP B/10).

Aufgrund einer Ordnungsverfügung vom Oberbergischen Kreis (2009) über den Verstoß zur Fassadengestaltung (Amselweg 2 und 5 (Flurkarte grau dargestellt)) hat sich der Rat der Gemeinde erneut mit dieser Sache beschäftigt. In seiner Sitzung am 29.06.2010 wurde dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Müllenbach Nord“ wiederum nicht zugestimmt (vgl. BV/036/10).

Anlässlich der Nachfragen eines angrenzenden Nachbarn hat der Oberbergische Kreis als zuständige Behörde den Fall im Jahr 2012 wieder aufgegriffen. Mit dem Eigentümer der Gebäude, Amselfeld 2 und 5, und dessen Rechtsanwalt wurde ein Kompromissvorschlag erarbeitet. Es erfolgte eine Duldung des Rechtsverstößes bis zum Jahr 2026. „Beim nächsten Neuanstrich, spätestens aber im Jahr 2026, ist die Fassade weiß zu streichen“. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist diesem Kompromissvorschlag gefolgt.

Mit Schreiben vom 23.11.2017 hat die Hausgemeinschaft Meisenweg 4 erneut einen Antrag auf Änderung der textlichen Festsetzungen gestellt, um ihr Haus in einen nachhaltigen Grauton zu streichen, da durch die wetterbedingte Verfärbung der Fassade ein unästhetischer Eindruck des Hauses und der Wohngegend entsteht.

Aus diesem Grund fand eine Ortsbesichtigung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 28.06.2018 statt.

Die historische Prägung des Ortsbildes mit weißen Putzbauten und Bruchsteinsockeln sowie Schiefer- bzw. Tonziegeleindeckungen ist aufgrund der bereits erfolgten Bebauung in der jüngeren Vergangenheit heute nicht mehr existent. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan hinsichtlich seiner Fassadengestaltung wie folgt zu ändern:

### **Fassaden der Gebäude**

*„Es sind nur gedeckte Fassadenfarben in Weiß-, Grau- und an Erdfarben orientierte Rot- und Gelbtöne zulässig. Dachgeschossaußenwände und untergeordnete Teilflächen der übrigen Fassade können grau bis schwarz verschiefert oder verzinkt werden sowie mit dunkelbraunem Holz verschalt werden. Die Verkleidung der Fassade mit spiegelnden Materialien, Metallen und Bitumen sowie signalfarbene Anstriche sind unzulässig. Die Fassaden der talseits sichtbaren Untergeschosse sind in Farbe und Material einheitlich mit den oberen Geschossen zu gestalten.“*

Aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht wird unter Wahrung dieser neuen Festsetzung auch weiterhin das Straßen- und Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt.

**Anlagen:**

- Übersichtsplan und Auszug aus der Flurkarte
- Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 41 „Müllenbach Nord“ mit textlichen Festsetzungen
- Antrag auf Änderung des Bebauungsplans vom 23.11.2017

**Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 41 „Müllenbach Nord“, wie im Sachverhalt dargestellt, zu ändern. Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Stefan Meisenberg

Marienheide, 15.08.2018