

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kotthausen“ gem. § 13 BauGB;  
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau- und Planungsausschuss				03.05.2000
Rat der Gemeinde				23.05.2000

### Finanzielle Auswirkungen: Nein

### Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Kotthausen“ erlangte am 30.01.1970 Rechtskraft. In der darauf folgenden Zeit wurden die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Erschließungsanlagen teilweise hergerichtet und die westliche und nördliche Randbebauung vollzogen. Ein größeres, im Zentrum des Planes gelegenes Grundstück, stand bis vergangenes Jahr weder für die Vervollständigung des Straßensystem noch für eine Bebauung zur Verfügung

Dieses Grundstück wurde inzwischen von einem Bauträger erworben. Die Herrichtung des restlichen Teils der Erschließungsanlage erfolgt derzeit. Im Rahmen der Vermarktung der aufgeteilten Baugrundstücke hat sich gezeigt, dass die zweigeschossige Festsetzung mit einem sehr flach geneigten Dach wenig Akzeptanz findet. Aus diesem Grund ist nunmehr ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt worden, mit der Zielsetzung, die Häuser so zu gestalten, dass sie ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss mit 45° Dachneigung erhalten. Wie aus der beigefügten Skizze des Antrages hervorgeht, wird bei einer derartigen Lösung die Höhenentwicklung der Bauobjekte ähnlich sein wie bei einer Realisierung der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes.

Um zu gewährleisten, dass dieses zukünftig auch so ist, sollte die Höhe des Erdgeschossfußbodens maximal 0,25 m über der Straße festgelegt werden. Hierauf aufbauend müsste dann eine Reglementierung der Trauf- und Firsthöhen erfolgen. Die Anhebung der Dachneigung von 25° auf 45° wäre somit möglich. Aussagen zur Geschossigkeit und zur Höhe des DREMPELS sind dann allerdings entbehrlich.

Die von dem Bauträger angestrebte Bauform entspricht weitestgehend den heute üblichen

Gebäuden. Hinzu kommt, dass die Nutzung des Dachgeschosses die wirtschaftlichste Form ist zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Da durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes nichts Grundlegendes am städtebaulichen Gesamtkonzept verändert wird, ist es machbar, die Modifizierung in Form eines vereinfachten Verfahrens gem. 13 BauGB durchzuführen. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die umliegenden Nachbarn werden in dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gezielt angeschrieben und um Stellungnahme zu den geänderten Situationen gebeten. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben somit die unmittelbar Betroffenen die Möglichkeit auf die Planung einzuwirken.

Weitere Einzelheiten sind den beigefügten Anlagen entnehmbar

Anlagen:

- Antrag Süd West Bau GmbH vom 04.04.2000 nebst zugehöriger Skizze
- Übersichtsplan M 1 : 2000 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Änderung
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan M 1 : 500

---

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 26 „Kotthausen“ ein erstes vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

---

In Vertretung

Hans-Dieter Hütt

Marienheide, 11. April 2000

2. WV. zur Sitzung