

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 32 "Reppinghausen", 9. Änderung gem. § 13 BauGB;  
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Rat	15.12.2020			

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  Ja

Ergebnisplan

Finanzplan

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

### Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 32 "Reppinghausen" erlangte am 01.06.1985 Rechtskraft. Aufgrund veränderter Entwicklungsabsichten im Planungsraum fanden bereits acht Fortschreibungen des Bebauungsplanes statt.

Südlich der „Alten Hofstraße“ setzt der Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise fest. Zudem ist in den textlichen Festsetzungen bezüglich der Höhenlage des Gebäudes festgeschrieben (B. 2), dass talseits der Erschließungsstraße die Oberkante des Erdgeschossfußbodens höhengleich bis max.0,50 m im Mittel unter der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage der zugeordneten Haupteerschließungsstraße liegen muss.

Die ursprüngliche Festsetzung, dass Untergeschosse, bei denen es sich nicht um ein Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung NRW handelt, trotzdem auf die Geschoßanzahl angerechnet werden, war rechtswidrig und wurde aufgehoben. Stattdessen wurden Trauf- und Firsthöhen festgelegt, damit die Höhenentwicklungen der baulichen Anlagen sich in städtebaulich akzeptablen Grenzen bewegen.

Auch bei Einhaltung v.g. Festsetzungen handelt es sich aufgrund der topografischen Lage bei dem Untergeschoss oftmals um ein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung (BauO NW). Das Gelände fällt talseits ausgehend von der Erschließungsstraße teilweise sehr stark ab.

Daher ist es sinnvoll die Festsetzung zu treffen, dass gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise ein Vollgeschoss mehr zugelassen werden kann, wenn durch Hanglage bedingt das Untergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

Topografisch bzw. bautechnisch bedingt, kann der Erdgeschossfußboden auch über der Höhe Straßenniveau liegen. Unter Berücksichtigung, dass das Gebäude nicht höher wird, als bei Einhaltung der bestehenden Höhenfestsetzungen, sollte eine höhere Erdgeschosshöhe auch gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben bestehen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Anpassung des Bebauungsplans nicht berührt, sodass die Fortschreibung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen kann.

Der Geltungsbereich der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Reppinghausen“ geht aus dem beigefügten Plan hervor. Weitere Einzelheiten sind den beigefügten Unterlagen entnehmbar.

#### **Anlagen:**

- Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 9. Änderung
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- Bestehende textliche Festsetzungen

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 32 „Reppinghausen“ ein 9. vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen. Der Geltungsbereich ist in dem beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet. Ziel ist es, die Festsetzungen zu treffen, dass gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise ein Vollgeschoss mehr zugelassen und die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens angehoben werden kann.

Im Auftrag

gez. Christoph Dreiner

Marienheide, 03.12.2020