

Begründung zur
1. Änderung der Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 4 „Am Aubach II“
Allgemeines Wohngebiet
der Gemeinde Pingelshagen gemäß § 13 Baugesetzbuch



1. Anlass der Änderung:

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Aubach II“ der Gemeinde Pingelshagen ist seit dem 25.07.2019 rechtskräftig.

Danach wurde im Textteil B – Planungsrechtliche Festsetzungen unter § 2 Satz 2 Höhenbezugspunkt eine maximale Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird als Abstand zwischen der Oberkante (OK) Rohdecke und der Traufe beschrieben.

Mit Aufnahme der Planungs- und Bautätigkeiten durch die Bauherren wurden verstärkt Anfragen zu höheren Traufhöhen gestellt, um vor allem den aktuellen Wohnbaustilen zu entsprechen und den Wohnraum in Erd- und Obergeschoss besser auszunutzen. Im Rahmen eines ordnungsbehördlichen Verfahrens eines bereits in Umsetzung befindlichen Bauvorhabens wurde festgestellt, dass die textliche Festsetzung der Traufhöhe im B-Plan baurechtlich nicht korrekt beschrieben ist.

Um die tatsächliche Situation zu entkräften und die Planung und Entscheidung für zukünftige Bauvorhaben zu vereinfachen, soll mit der 1. Änderung des B-Planes die Möglichkeit geschaffen werden Wohngebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,20 m zu errichten. Die Traufhöhe wird konkreter definiert.

2. Änderungen

Die 1. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 4 wird als einfache Planänderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Gemeinde hat am XXX den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des B-Plan Nr. 4 gefasst. Es erfolgt eine Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB.

Die 1. Änderung der Satzung umfasst den gesamten Geltungsbereich der Satzung und betrifft nur textliche Festsetzungen im Textteil - B. Für die geänderte Festsetzung gelten die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Rechtsgrundlagen. Die übrigen Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Ursprungsplan der Satzung zum B-Plan Nr. 4 bleiben weiterhin bestehen.

Geänderte Festsetzungen im Textteil-B, Planungsrechtliche Festsetzungen:

§ 2 Höhenbezugspunkt *wird wie folgt neu gefasst:*
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO / § 18 BauNVO)

Die Oberkante (OK) Rohdecke im Erdgeschoß darf höchstens 0,50 m über der mittleren Höhe der OK der Planstraße mittig vor dem jeweiligen Grundstück liegen. Die Traufhöhe (Abstand zwischen der OK Rohdecke und *der Traufe als Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenwand*) darf nicht mehr als 4,20 m betragen und die maximale Firsthöhe wird auf 9,00 m festgesetzt. Es gilt das Maß von der OK Rohdecke im Erdgeschoß.

3. Auswirkungen:

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 wird als einfache Planänderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Planzeichnung aus dem Ursprungsplan der Satzung zum B-Plan Nr. 4 gilt und bleibt unverändert erhalten. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 wird im Textteil B vorgenommen und mit der Planzeichnung festverbunden.

4. Wirksamkeit

Mit Bekanntmachung und Rechtskraft wird die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Aubach II“ mit dem geänderten Textteil-B und den Verfahrensvermerken mit dem Ursprungsplan verbunden und gesiegelt.

Pingelshagen,

Siegel

.....

Der Bürgermeister