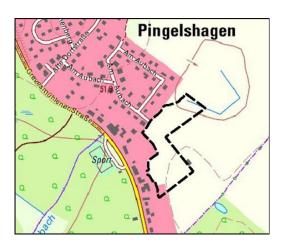
# Begründung zur 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Am Aubach II" Allgemeines Wohngebiet der Gemeinde Pingelshagen gemäß § 13 Baugesetzbuch



# 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