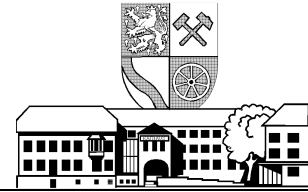


GEMEINDE HEUSWEILER

Beschlussvorlage



Amt : Bauamt	Drucksache Nr.: BV/0050/04
Sachbearbeiter: Frau Baus	Datum: 15.03.2004
Beratungsfolge	
Ortsrat Wahlschied	öffentlich
Bauausschuss	nichtöffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

**Aufstellungsbeschluss zur 4. Teiländerung des Bebauungsplanes "Südlich der Vorstadtstraße" I. BA im Ortsteil Wahlschied
- Änderung der Geschossigkeit im Bereich nördlich der Straße "Bei den Bäumchen"**

Anlagen:

Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B)

Beschlussvorschlag:

- Der am 07.04.1964 vom Gemeinderat beschlossene und am 17.10.1964 wirksam gewordene Bebauungsplan „Südlich der Vorstadtstraße“ I. BA im Ortsteil Wahlschied soll im Bereich der Straße „Bei den Bäumchen“ nach § 8 BauGB geändert werden
 - Änderung der Zahl der Vollgeschosse - (Geltungsbereich siehe Übersichtsplan)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (Auslegung für 2 Wochen) nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.
- Der vorliegende Entwurf zur 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Südlich der Vorstadtstraße“ I. BA und die Begründung werden in der vorliegenden Form angenommen, falls in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung keine Anregungen vorgebracht werden.
- Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wird angeordnet.

Sachverhalt:

Der seit dem 17.10.1964 rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich der Vorstadtstraße“ I. BA soll nördlich der Straße „Bei den Bäumchen“ (Straße B) geändert werden und erstreckt sich nur auf die Grundstücke mit den ungeraden Hausnummern von 1 – 17.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 u. 5 des damals gültigen Baugesetzbuches, z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung. Alle weiteren Regelungen wie z.B. Verbot von Dachgauben, Höhe des Kniestockes etc. wurden durch den Erlass von örtlichen Bauvorschriften geregelt. Die ersten örtl. Bauvorschriften wurden auf der Grundlage des Polizeiverwaltungsgesetzes am 03. Nov. 1965 rechtskräftig. (Die Änderungen örtl. Bauvorschriften sind aus diesem Grund anders nummeriert und ein eigenständiges Verfahren) Diese örtl. Bauvorschriften sind heute nicht mehr rechtskräftig, da sie nach dem PVG automatisch nach 30 Jahren ihre Gültigkeit verlieren.

Im Geltungsbereich der 4. Teiländerung I. BA soll nun ein ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss nach § 2 Abs. 4 LBO möglich sein, d.h. die Festsetzung lautet $II = I + D$. Die max. Firsthöhe wird auf + 8,80 m, die max. Traufhöhe wird auf + 5,50 m festgelegt. Bezugspunkt ist die Straßenmitte in der Hausachse. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,7 erhöht.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Auf Wunsch von Grundstückseigentümern wird das Maß der baulichen Nutzung auf 2 Vollgeschosse ($I + D$) erhöht, um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachraumes zu erreichen. In Anbetracht der Baustellenknappheit in der Gemeinde Heusweiler und dem im Baugesetzbuch verankerten Gebotes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist diese Maßnahme zu befürworten. Die angegebenen max. First- und max. Traufhöhen ergeben sich aus der bereits vorhandenen Nachbarbebauung.

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanverfahrens einzuleiten. Der Änderungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen und die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Auslegung für 2 Wochen nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen. Falls keine Anregungen der Bürger eingehen, ist das Verfahren, wie gesetzlich vorgeschrieben, weiterzuführen.

Amtsleiter

Begründung

Entwurf

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Südlich der Vorstadtstraße“ – I. BA. im Ortsteil Wahlschied

Der seit dem 17.10.1964 rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich der Vorstadtstraße“ – I. BA wird im Teilbereich nördlich der Straße „Bei den Bäumchen“ – wie nachstehend beschrieben – geändert.

Die erste Teiländerung – Änderung der Art der Bebauung (von Reihenhäusern zu Einzelhäusern) ist am 27.11.1965 in Kraft getreten. Die zweite Änderung bezieht sich auf die Nutzungsart von reinem Wohngebiet in ein allgemeines Wohngebiet in einem Teilbereich beidseitig der Straße B (Bei den Bäumchen) und erlangte am 13.03.1970 seine Rechtskraft. Die am 24.02.1972 in Kraft getretene 3. Teiländerung ermöglicht zusätzliche Baustellen südlich der Straße D.

Räumliche Einordnung

Von der 4. Teiländerung erfasst sind die nördlich der Straße „Bei den Bäumchen“ gelegenen Grundstücke mit den ungeraden Hausnummern 1 bis einschl. Nr. 17.

Zielsetzung der Gemeinde

Durch die 4. Teiländerung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzbarkeit des Dachgeschosses als Vollgeschoss geschaffen. Zurzeit ist die Festsetzung zwingend eingeschossig. Auf Wunsch von Grundstückseigentümern wird das Maß der baulichen Nutzung auf 2 Vollgeschosse (II = I + D) erhöht, um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachraumes und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden zu erreichen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Stadtverbandes Saarbrücken stellt für die Gemeinde Heusweiler, Ortsteil Wahlschied für den Bereich „Südlich der Vorstadtstraße“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 1 BauNVO dar. Die 4. Teiländerung des Bebauungsplanes entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Geschossflächenzahl wird auf max. 0,7 festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II Vollgeschosse mit II = I + D neu festgesetzt.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 5,50 m maximale Traufhöhe sowie mit 8,80 m maximale Firsthöhe festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt dient die Oberkante des fertigen Straßenbelages (in Straßenmitte). Die Traufhöhe ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln.

Erklärung / Begründung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird auf die bestehende Bebauung im direkten Umfeld reagiert und gleichzeitig die ortsbildgerechte Einpassung künftiger Umbaumaßnahmen gewährleistet. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich bleiben weiterhin gültig.