

Gemeinde Heek

Bebauungsplan Nr.: 55 „Hoffstätte“

- A.) Änderung der Gestaltungssatzung Nr.:
- B.) Vereinfachte Änderung Nr.: 13 (gemäß §13 BauGB)
(die laufende Nummer wird erst nach dem Satzungsbeschluss vergeben)

Aufstellungsbeschluss und Satzungsbeschluss für die Änderung gefasst am: _____

13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Hoffstätte“

Begründung gem. 9(8) BauGB:

Betroffene(s) Grundstück(e):
Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 Hoffstätte

Anlass und Ziel der Planung:

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes Hoffstätte erfolgt in Teilabschnitten. Der zweite Teilabschnitt der Straße „Zum Tannenkamp“ zwischen den Straßen „Zum Kalvarienberg“ und „Tönsweg“ soll bis zum Herbst 2016 fertig gestellt sein.

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf dem Planungsstand von 2001. Vor 15 Jahren wurde überwiegend das klassische Einfamilienhaus mit Satteldach errichtet, welches seinerzeit aufgrund seiner Dichtigkeit und kostengünstigen Herstellung sehr beliebt war. Seit einigen Jahren wurden die Materialien und der Dachaufbau entsprechend weiterentwickelt, so dass auch andere Dachformen die gleichen Vorteile versprechen. Bereits seit einigen Jahren gibt es zudem den Trend zur zweigeschossigen Bauweise mit flachgeneigten Sattel- bzw. Walmdächern.

Der Bebauungsplan wurde in den letzten Jahren aus diesem Grund bereits zwölfmal geändert.

Mit dieser Änderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der durchgeführten Änderungen der aktuellen Bauweise angepasst werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und §86 (4) BauO NW))

Bisherige Festsetzungen	Geänderte Festsetzungen
II TH 4,30m, FH 9,50m 38°-42°	<ul style="list-style-type: none">• max. II Vollgeschosse• Firsthöhe (FH) max. 9,50m• Traufhöhe (TH) max. 6,80m• Oberkante (OK) max. 6,80m (bei Flachdach)• bei Pultdächern max. 8,50m (höchster Punkt)
II TH 4,30m, FH 8,60m, MD 20°-80°	Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung werden aufgehoben.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im WA- Gebiet auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im Rahmen der Ortsrandgestaltung werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Und die OKG für Flachdachgebäude auf max. 6,80 m festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Oberer Bezugspunkt für die Berechnungen:

- die Firsthöhe (FH) von Gebäuden ist die obere Dachkante
- der Traufhöhe (TH) ist die Höhenlage des Schnittpunktes zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Haupteerschließungsstraße (Oberkante des Abschlusses der endausgebauten Straße in der Fahrbahnmitte) in der Mitte der gemeinsamen Grenzen des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche jeweils bezogen auf Normalhöhennull (NHN). Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Hierauf bezogen gilt bei Doppelhäusern der Mittelwert aus den beiden Grundstücken der Doppelhaushälften. Bei noch nicht fertiggestelltem Straßenendausbau sind die Höhen bei der Gemeindeverwaltung Heek, Bahnhofstraße 60, 48619 Heek zu erfragen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die geplante bauliche Nutzung fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur auf Dauer nur ein, wenn die festgesetzte Bauweise mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kombiniert wird, die die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im gesamten WA-Gebiet daher auf max. 2 beschränkt.

Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens:

Die Grundzüge der Planung sowie weitere Belange des §13 Abs. 1 BauGB werden durch die Änderung nicht berührt. Durch diese Änderung werden keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen. Es wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Geltungsbereich:

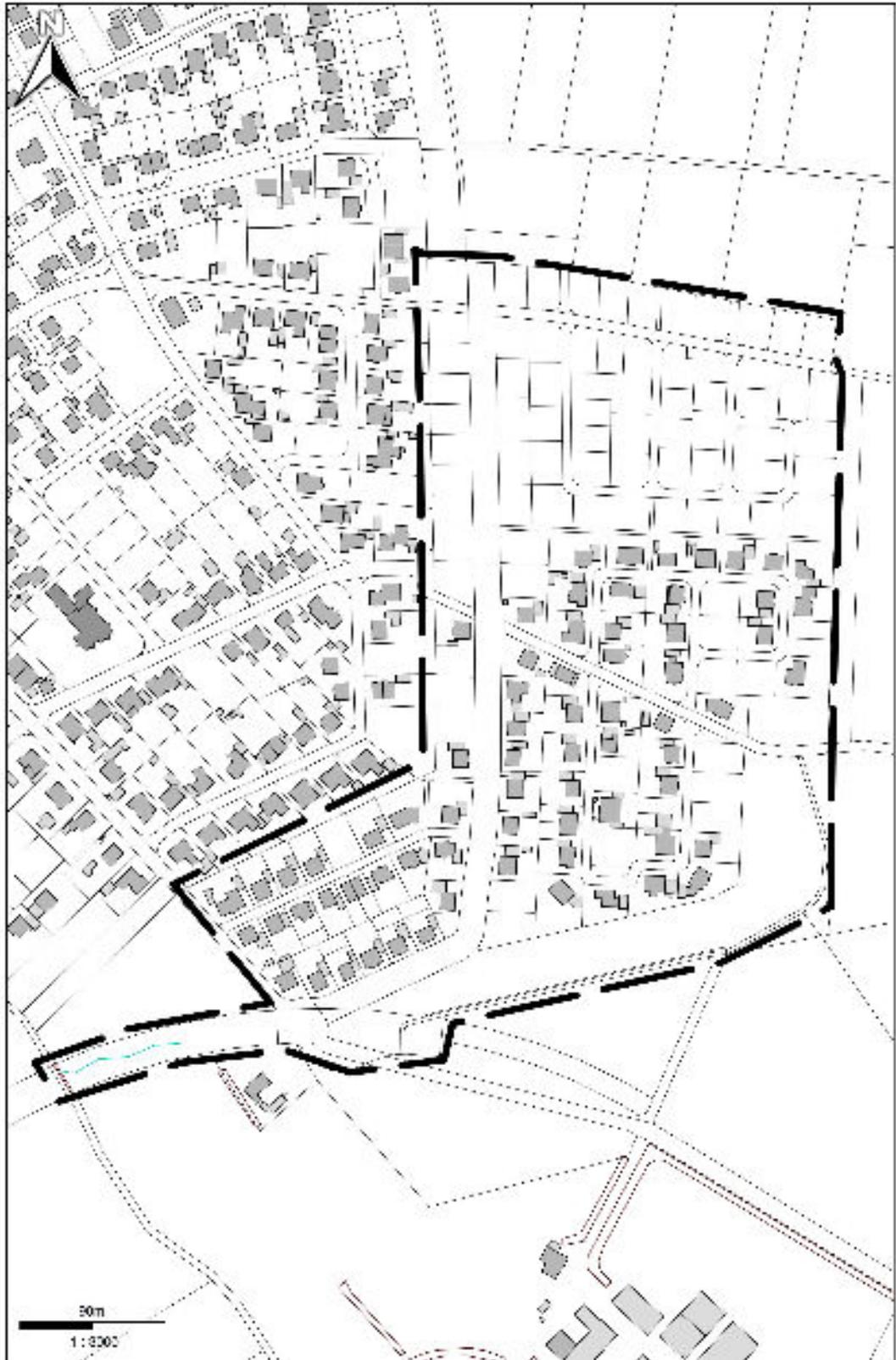
Der Geltungsbereich geht auch aus dem zu dieser Änderung gehörenden Lageplan hervor.

Verfahrensvermerke

Heek, 11.07.2016

i.A.

Nöldemann



Lageplan zur 13.Änderung des Bebauungsplanes Hoffstätte