

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem obersten Büsch“

Im Rahmen einer Ortsbürgermeister-Dienstbesprechung bei der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich im Jahre 2018 wurde von Seiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde angekündigt, dass man zukünftig Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nach § 31 Baugesetzbuch (BauGB) und Anträge auf Genehmigung von Abweichungen nach § 69 Landesbauordnung (LBauO) einer eingehenden Prüfung unterziehen und diese nur noch in begründeten Ausnahmefällen erteilen werde.

Gleichzeitig wurde den Vertretern der Kommunen vorgeschlagen, ihre Bebauungspläne zu überarbeiten und nicht mehr gewollte Festsetzungen aufzuheben.

In der Folgezeit hat die Untere Bauaufsichtsbehörde ihre Ankündigung in die Tat umgesetzt und Anträge im Sinne der o.a. Vorschriften regelmäßig abgelehnt, auch wenn das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB erteilt war.

Der Ortsgemeinde Hasborn wurde im Dezember 2018 ein Bauantrag für das Baugebiet „Vor dem obersten Büsch“ vorgelegt. Mit der Baugenehmigung wurde die Befreiung von folgenden Bestimmungen beantragt:

- 1) Abweichung hinsichtlich der Dachform
- 2) Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der vorgegebenen Traufhöhe und der festgesetzten Baugrenze

Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat dem Antragsteller mündlich mitgeteilt, dass man diesen Anträgen auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der entsprechenden gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechen und deshalb die beantragte Baugenehmigung nicht erteilt werden könne. Der Bauherr hat seinen Bauantrag inzwischen zurückgezogen.

Auf Grund dessen hat sich der Gemeinderat Hasborn in seiner Sitzung vom 25.04.2019 mit der Angelegenheit befasst und über eine Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem obersten Büsch“ beraten.

In der jetzt praktizierten Vorgehensweise der Kreisverwaltung sieht der Rat eine Gefährdung seiner bisherigen Bau-, Dorf- und Einwohnerpolitik. Diese zielt u.a. auch darauf ab, der demographischen Entwicklung entgegenzuwirken und vorhandene Infrastruktureinrichtungen in ihrem Bestand nachhaltig und auf Dauer zu sichern.

Hasborn ist Standort einer Grundschule und betreibt und unterhält in einem gemeinsamen Zweckverband mit der Ortsgemeinde Greimerath in der Ortslage Greimerath die Kindertagesstätte „Erlebniswelt“.

Die Ortsgemeinde Hasborn hat deshalb in den vergangenen Jahren die beiden Baugebiete „Der oberste Büsch“ (1992) und „Oben auf der Eichelsbach“ (2000) mittels Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Baustellen in diesen Gebieten wurden jeweils sehr gut angenommen und sind mittlerweile bis auf eine Parzelle komplett bebaut.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde im Jahr 2010 ein drittes Baugebiet über den Bebauungsplan „Vor dem obersten Büsch“ ausgewiesen.

Die gesamte Angelegenheit wurde ausführlich diskutiert. Abschließend kam der Rat zu der Überzeugung, dass der Bebauungsplan „Vor dem obersten Büsch“ in der jetzigen Fassung nicht mehr dem Planungswillen der Gemeinde entspricht. Deshalb fasste der Rat den einstimmigen Beschluss, den Bebauungsplan „Vor dem obersten Büsch“ wie folgt zu ändern:

1) Die baugestalterischen Festsetzungen unter Ziffer II. Nr. 1 – 8 sollen ersatzlos entfallen. Dies sind im Einzelnen:

1. Als Dach sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 20 ° und einer maximalen Dachneigung von 45 ° zulässig.
2. Garagen und Nebengebäude bis 36 m² können mit einer geringen Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden. Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig.
3. Als Dacheindeckung sind nur dunkelfarbige Dacheindeckungen (RAL 7000 bis RAL 8014) zulässig. Spiegelnde bzw. hochglänzende Materialien sind nicht zulässig.
4. Flachgeneigte Dächer können begrünt werden.
5. Fotovoltaik und Solaranlagen auf Dächern sind grundsätzlich zulässig.
6. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen 60 % der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben vom Giebel beträgt mind. 1,50 m.
7. Zwerggiebel sind zulässig, jedoch darf die Gesamtbreite max. 40 % der Wandlänge des Hauptbaukörpers betragen.
8. Als Fassadenmaterial sind Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Glas und Holz zugelassen.
Unzulässig sind glänzende oder spiegelnde Materialien, Imitationsbaustoffe, Fliesen und Kunststoffe.

2) Die Festsetzungen zu den Traufhöhen unter Ziffer I, Nr. 2.2 i.V.m. der Schnittzeichnung A-A sollen ersatzlos entfallen.

Die Festsetzung unter Ziffer 2.2 erhält deshalb folgende neue Fassung:

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Für die einzelnen Teilgebiete wird gemäß den zugeordneten Nutzungsschablonen die zulässige Firsthöhe für geneigte Dächer als Höchstmaß festgesetzt.

Als First gilt die Oberkante des Dachabschlussprofils.

Die maximale Firsthöhe für Flachdächer wird auf 7,00 m festgesetzt.

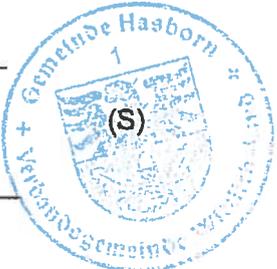
Bezugsniveau für Erdgeschoss- und Firsthöhe ist die Höhe der Straßenseite der Gebäudemitte.

Die Festsetzung der Traufhöhen in der Schnittzeichnung A-A werden entfernt, die Schnittzeichnung erhält die als Anlage beigefügte neue Fassung.

Ziel dieser Änderungen soll es sein, den potenziellen Bauherren mehr Freiheiten und Gestaltungsmöglichkeiten bei der Planung ihrer Häuser zu ermöglichen.

Des Weiteren soll die Anzahl der Fälle, in denen Befreiungen nach § 31 BauGB oder § 69 LBauO notwendig wären, reduziert und gleichzeitig die Möglichkeit der Nutzung des sog. Freistellungsverfahrens nach § 67 LBauO ausgeweitet werden.

Hasborn, den 23. Juli 2019




Hajo Neumes
Ortsbürgermeister

Schemaschnitte

