

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage

BV/04/23/094

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 14 „Dorfmitte Kalkhorst“ Hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Organisationseinheit: Bauwesen Bearbeiter: Antje Burda	Datum 27.10.2023 Verfasser:
---	-----------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst (Vorberatung)	16.11.2023	Ö
Gemeindevertretung Kalkhorst (Entscheidung)	30.11.2023	Ö

Sachverhalt:

Unter 1.2 und 1.3 der textlichen Festsetzungen wird der obere Bezugspunkt der Traufhöhe definiert. „*Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut.*“ „*Die festgesetzten Traufhöhen gelten nur für die Hauptdächer.*“ Diese Festsetzungen zur Traufhöhe sind zweckmäßig für alle Baugebiete, ausgenommen das Allgemeine Wohngebiet WA 3. In der Begründung auf Seite 9 wird erläutert, dass die Traufhöhe auf die Hauptdachflächen bezogen wird, damit Dachgauben errichtet werden können.

In dem WA 3 sind für das dritte Geschoss ausschließlich Staffelgeschosse zulässig, bei denen mindestens an einer Gebäudeseite die Außenwand um mind. 2 m zurückspringen muss. Die Traufhöhe ist, wie in der unteren Abbildung (siehe Anlage) auf Seite 8 der Begründung dargestellt, an der Oberkante des zweiten Vollgeschosses zu messen. Nach der oben genannten Festsetzung ist für die Traufhöhe jedoch das Hauptdach maßgeblich, welches im WA 3 die Dachfläche des Staffelgeschosses darstellen würde. Bei der festgesetzten Traufhöhe von 7,5 m könnte folglich die in Aussicht genommene Bebauung des WA 3 mit Gebäudekörpern, die 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss umfassen, gar nicht umgesetzt werden.

Eine Befreiung von der betreffenden Festsetzung könnte gemäß § 31 BauGB erwirkt werden. Die Gemeinde beabsichtigt dennoch aufkommenden Zweifeln bzgl. der Rechtssicherheit vorsorglich zu begegnen, indem die Festsetzung im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB korrigiert wird. Für das WA 3 wird die Traufhöhe als Oberkante des zweiten Vollgeschosses definiert.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt,

1. Die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB.

2. Die Gemeindevertretung billigt den vorliegenden erneuten Entwurf über den Bebauungsplan Nr. 14 sowie den erneuten Entwurf der Begründung inkl. Umweltbericht. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
3. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 ist gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen unvorhergesehen und unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltstführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Ern. Entwurf 27 10 23-Plan M1_750 öffentlich
---	--