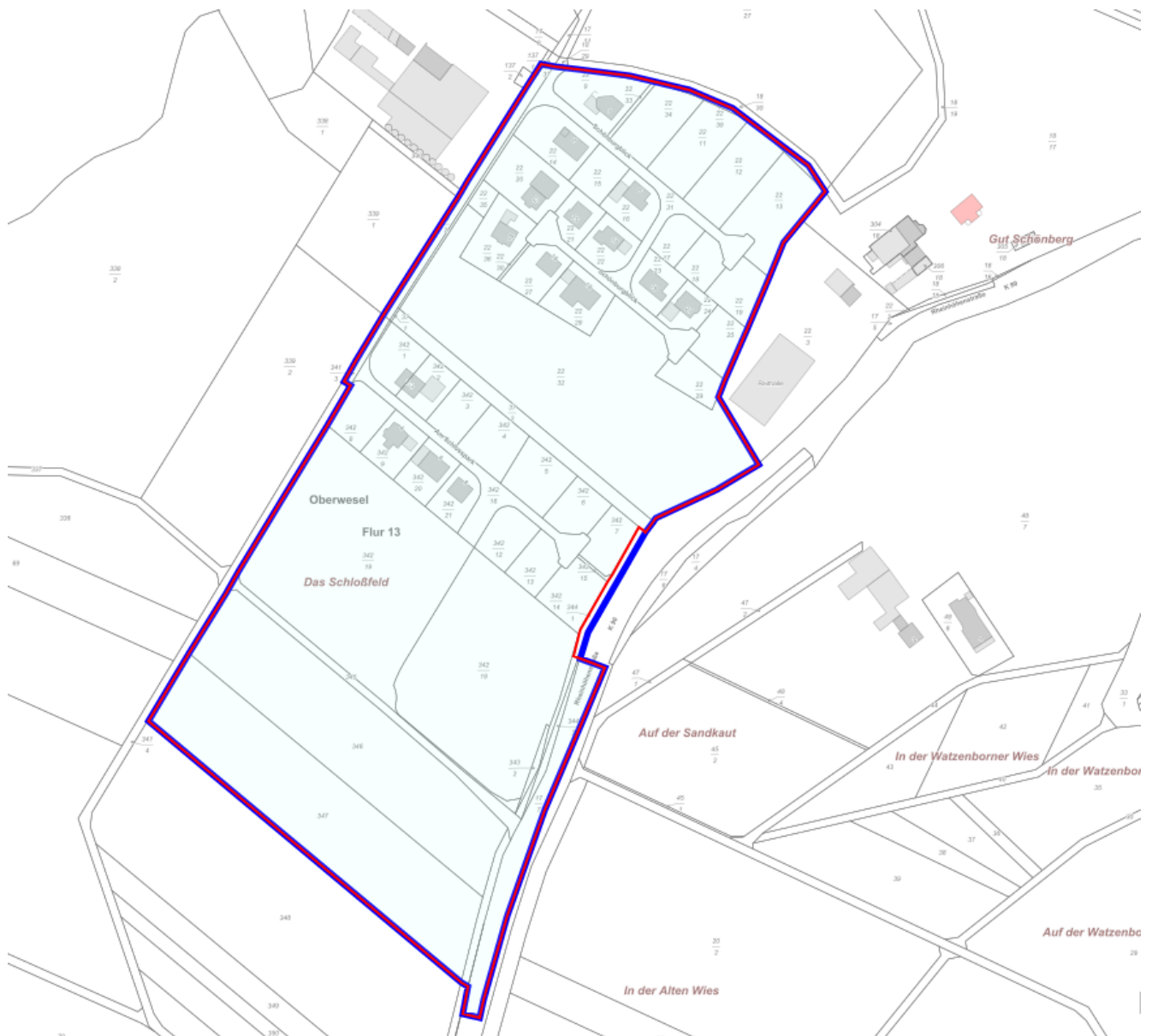

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark Schlossfeld“ der Stadt Oberwesel nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan „Wohnpark Schlossfeld“ der Stadt Oberwesel ist am 08.01.2003 mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark Schlossfeld“ erstreckt sich auf folgende Grundstücke:



Bei den Ersatzflächen handelt es sich um 3 Teilflächen des Stadtwaldes im Westen der Gemarkung von Damscheid, Flur 15, Flurstück 1/76.



Aufgabenstellung

Die Regelung zur Dachneigung wird nicht mehr als zeitgemäß angesehen. Der Wunsch der Bauherrinnen und Bauherren ist, auch Flachdächer auf den Wohngebäuden verwirklichen zu können.

Die Festsetzung über die Dachneigung kann nur in Ausnahmefällen Gegenstand von Befreiungs- und Abweichungsanträgen sein. Daher sieht die Stadt Oberwesel die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Wohnpark Schlossfeld“ als notwendig an. Der Stadtrat Oberwesel hat deshalb in seiner Sitzung am 22.08.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Schlossfeld“ nach § 13 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Danach ist beabsichtigt für alle Grundstücke im Baugebiet die zulässige Dachneigung von bisher 20° bis 45° auf nunmehr 0° bis 45° abzuändern und die textlichen Festsetzungen entsprechend zu ändern.

Änderungen

In den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2 (Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB) wird Punkt 2.5 (Höhenlage der Baukörper (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB, Gebäudehöhen) wie folgt neu gefasst:

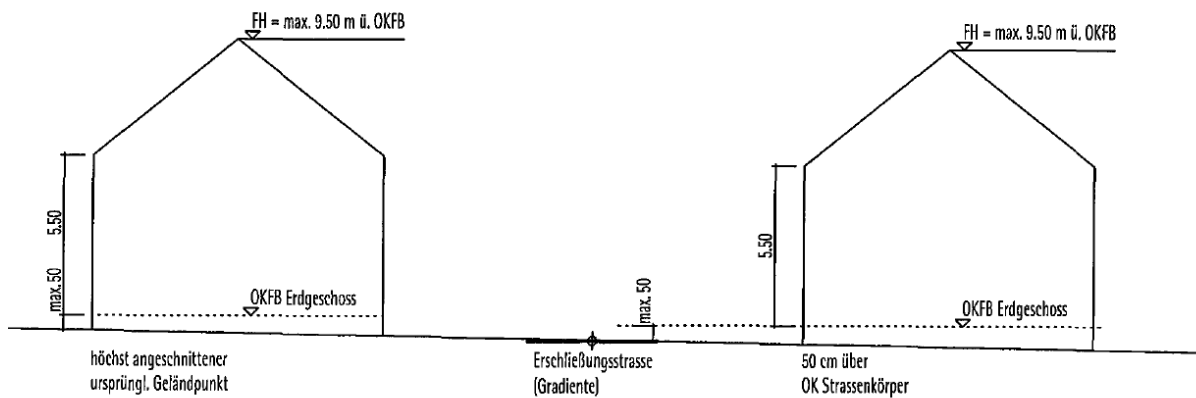
Bisher:

Die maximale Traufhöhe (Definition: Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit Außenhaut der Außenwand) der Gebäudekörper ist auf 5,50 m begrenzt.

Die Firsthöhe ist auf maximal 9,50 m begrenzt, gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFB).

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens bergseitig erschlossener Baugrundstücke darf maximal 0,50 m über Oberkante des Straßenkörpers liegen.

Die Sockelhöhe talseitig erschlossener Baugrundstücke zum höchstens angeschnittenen ursprünglichen Geländepunkt (Schnittpunkt Gelände mit Außenwand) darf max. 0,50 m, bezogen auf Oberkante Fertigboden des Erdgeschosses, betragen.



Im nordöstlichen zum Rheintal orientierten Baufeld ist im Bereich der Aufschüttung der Straßendämme die Höhenlage der Baukörper durch den Horizont der Straße festgelegt. Die Oberkante der Straße ist hier ersatzweise mit der Oberkante des natürlichen Geländes gleichzusetzen. Die Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens, zur Trauf- und Firsthöhe gelten wie vorgenannt.

Neu:

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

- I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung $\geq 8^\circ$ (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeldach, Mansarddach):

Firsthöhe max. 9,50 m (gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFB))

- II. Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

Firsthöhe max. 8,50 m (gemessen ab obere Gebäudeoberkante)

III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis 8°):

Gebäudehöhe max. 7,00 m (gemessen ab dem obersten Punkt der Gebäudekante (Attika)).

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens bergseitig erschlossener Baugrundstücke darf maximal 0,50 m über Oberkante des Straßenkörpers liegen.

Die Sockelhöhe talseitig erschlossener Baugrundstücke zum höchsten angeschnittenen ursprünglichen Geländepunkt (Schnittpunkt Gelände mit Außenwand) darf maximal 0,50 m, bezogen auf Oberkante Fertigboden des Erdgeschosses, betragen.

Im nördlichen zum Rheintal orientierten Baufeld ist im Bereich der Aufschüttung der Straßendämme die Höhenlage der Baukörper durch den Horizont der Straße festgelegt. Die Oberkante der Straße ist hier ersatzweise mit der Oberkante des natürlichen Geländes gleichzusetzen. Die Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens zur Firsthöhe gelten wie vorgenannt.

In den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 3 (Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO wird Punkt 3.3 (Stellung / Ausrichtung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB wie folgt neu gefasst:

Bisher:

Die Ausrichtung der Firste ist gemäß Kennzeichnung nach PlanzVO vorgeschrieben.

Neu:

Entfällt

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 4 (Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO) wird Punkt 4.2 (Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) BauGB wie folgt neu gefasst:

Bisher:

Dachform Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das geneigte Dach in Form des Sattel-, Krüppelwalm-, Pult- oder des versetzten Pultdaches zulässig. Bei versetzten Pultdächern darf die Versatzhöhe maximal 1,50 m betragen.

Garagen sind in ihrer Dachform in der für die Hauptgebäude zulässigen Dachform möglich oder auch als extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Dachneigung Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für vorgenannte Dachformen eine Dachneigung zwischen 20° bis 45 ° festgelegt.

Extensiv begrünte Flachdächer von Garagen sind in Kombination mit einem geneigten Dach bis zu 50 % der Geschossfläche möglich.

Dachaufbauten Dachaufbauten sind in Form von Sattel-, Pult (Schleppdachgauben) und –Kastengauben auch in Form von Stehgauben und als Zwerchgiebel zulässig. Die Summe der Gaubenlänge darf maximal 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten, der seitliche Abstand darf 1,50 m nicht unterschreiten. Basis der Abstandsbemessung ist die Außenwand des Giebels.

Dacheindeckung Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe dem landschaftsprägenden Schiefer anzupassen. Zulässig sind Naturschieferedeckungen, anthrazitfarbene (Farbskala RAL 7000 – 7031) Beton- und Tondachpfannen sowie anthrazitfarbene (Farbskala RAL 7000 – 7031) zementgebundene Dachdeckungselemente. Weiterhin sind Dachdeckungen aus vorbewittertem Zinkblech möglich. Glasierte hochglänzenden Dachdeckungselemente sind nicht zulässig!
Elemente und Einrichtungen (Sonnenkollektoren) zur aktiven Solarnutzung sind zulässig.

Neu:

Dachform Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das geneigte Dach in Form des Zelt-, Mansard-, Sattel-, Krüppelwalm-, Pult- oder des versetzten Pultdaches zulässig. Bei versetzten Pultdächern darf die Versatzhöhe maximal 1,50 m betragen. Außerdem sind Flachdächer zulässig.

Garagen sind in ihrer Dachform in der für die Hauptgebäude zulässigen Dachform möglich oder auch als extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Dachneigung Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für vorgenannte Dachformen eine Dachneigung zwischen 0° bis 45 ° festgelegt.

Dachaufbauten Dachaufbauten sind in Form von Sattel-, Pult (Schleppdachgauben) und –Kastengauben auch in Form von Stehgauben und als Zwerchgiebel zulässig. Die Summe der Gaubenlänge darf maximal 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten, der seitliche Abstand darf 1,50 m nicht unterschreiten. Basis der Abstandsbemessung ist die Außenwand des Giebels.

Dacheindeckung Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe dem landschaftsprägenden Schiefer anzupassen. Zulässig sind Naturschieferedeckungen, anthrazitfarbene (Farbskala RAL

7000 – 7031) Beton- und Tondachpfannen sowie anthrazitfarbene (Farbskala RAL 7000 – 7031) zementgebundene Dachdeckungselemente. Weiterhin sind Dachdeckungen aus vorbewittertem Zinkblech möglich. Glasierte hochglänzenden Dachdeckungselemente sind nicht zulässig!
Elemente und Einrichtungen (Sonnenkollektoren) zur aktiven Solarnutzung sind zulässig.
Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von 0° bis 8° sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Der durchwurzelbare Raum muss dabei mindestens 6 cm stark sein.

Unter Ziffer 4 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO) wird Punkt 4.6 (Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) folgt neu gefasst:

Bisher:

Nebenanlagen im Bereich unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sind nur im rückwärtigen Teil des Baugrundstückes zulässig, wenn sie zu den benachbarten Grenzen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten und maximal 30 m³ Rauminhalt nicht überschreiten.

Neu:

Nebenanlagen im Bereich unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sind nur im rückwärtigen Teil des Baugrundstückes zulässig, wenn sie zu den benachbarten Grenzen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten und maximal 50 m³ Rauminhalt nicht überschreiten.

Ziel der Änderung

Mit den Änderungen soll den Bauherrinnen und Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit gegeben werden.

55430 Oberwesel,

(Marius Stiehl)
Stadtbürgermeister