

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Bündenfeld - Vordere Neumatt I"

Die Gemeinde erhielt einen Antrag zur Errichtung einer Dachgaube in einer Reihenhausanlage im Bereich des o. g. Plangebietes, welcher abgelehnt werden musste, da die gem. Bebauungsplan geltenden Gestaltungsvorschriften nicht eingehalten waren.

Da weder die konkret betroffene Reihenhausanlage, noch die weiter südlich folgenden Hausgruppen bislang Dachgauben aufweisen, besaß der vorgelegte Antrag grundsätzliche Bedeutung und konnte daher nicht über eine Befreiung geregelt werden (Grundzüge der Planung berührt).

Die Verwaltung wurde jedoch gleichzeitig beauftragt, dem Gemeinderat einen Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes, welcher eine Realisierung des beantragten Bauvorhabens ermöglicht, zur Beschlussfassung vorzulegen.

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung einen Entwurf für eine entsprechende textliche Änderung als Grundlage für eine weitere Beratung dieser Angelegenheit ausgearbeitet. Zur Begründung der anstehenden Bebauungsplanänderung wird folgendes angeführt:

Bei einer Reihenhausanlage handelt es sich i. d. R. um schmale Einzelgebäude, die nur ein begrenztes Wohnraumvolumen besitzen. Um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden, ist es sinnvoll, Ausbaumöglichkeiten zuzulassen. Die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen für Dachgauben sind auf Einzelhäuser zugeschnitten und bieten für einen sinnvollen Ausbau in Reihen- und Doppelhausanlagen keinen ausreichenden Spielraum. Auf Grund der vorhandenen Gärten sind die Reihenhaussiedlungen in diesem Plangebiet grundsätzlich auch für Familien geeignet. Die Gemeinde Steinen sollte daher, soweit dies funktional, ökologisch und visuell vertretbar ist, vertretbare Wohnraumerweiterungen fördern im Hinblick auf die begrenzten städtebaulichen Möglichkeiten im Gemeindegebiet. Der visuelle Aspekt ist in der Regel sehr subjektiv. Im vorliegenden Fall fügen sich gesamtheitlich betrachtet die Gauben noch in die vorhandene Gesamtstruktur ein.

Um generell einen angemessenen Dachgeschossausbau auch für Reihenhauswohnlagen zu ermöglichen, sollte eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden. Die vorgeschlagenen erweiterten Gestaltungsregelungen lassen allgemein Gauben in dem beantragten Umfang zu. Um jedoch städtebaulich unerwünschte Weiterungen zu vermeiden, werden Wiederkehren und Zwerchgiebel, welche nicht als Dachgauben im Sinne der geänderten Gestaltungsvorschriften einzustufen sind, ausdrücklich untersagt.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren werden die bisherigen textlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes zur Zulässigkeit von Dachgauben (§ 10 Ab. 8) durch ergänzende örtliche Gestaltungsvorschriften ersetzt. Durch diese rein textliche Änderung werden lediglich Vorhaben zum Ausbau des Dachgeschosses erleichtert, so dass sich keine umweltrelevanten Auswirkungen ergeben.

Steinen, den 13. Juni 2019



Braun
Bürgermeister