

Begründung

zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Kramer“ in Berk

Der Rat der Gemeinde Dahlem hat in seiner Sitzung am 30.08.2018 die Aufstellung der

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Kramer“ in Berk beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, das erforderliche Verfahren zu betreiben. Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

In dem am 21.11.1997 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Kramer“ wurden Festsetzungen zur zulässigen Traufhöhe, zur Dachform sowie zur Höhe des Erdgeschossfußbodens getroffen. Darüber hinaus sind für die Grundstücke im Plangebiet Baugrenzen festgesetzt.

Die Eigentümer des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücks Gemarkung Berk, Flur 6, Nr. 243, beabsichtigen dort die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die vgl. Festsetzungen lassen jedoch eine Bebauung in der von den Grundstückseigentümern vorgesehenen Form nicht zu.

Durch die Grundstückseigentümer wurde daher beantragt, den Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Kramer“ in Berk dergestalt zu ändern, dass

- a) an Zwerchhäusern eine Traufhöhe von max. 5,60 m zugelassen wird,
- b) als Dachform für Zwerchhäuser und für Nebengebäude Flachdächer zugelassen werden,
- c) für das Grundstück Flur 6, Nr. 243, die zulässige Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses auf 0,50 m über Oberkante Erschließungsstraße angehoben wird und
- d) die vordere Baugrenze für das Grundstück Flur 6, Nr. 243, geändert wird.

Nach Prüfung der bestehenden Situation soll die unter Buchst. a) beantragte Änderung auch an Vorbauten vor die Gebäudeaußenwand, an Rücksprünge von Teilen der Gebäudeaußenwand und an Rücksprünge von Außenwandteilen im Dachraum (für Freisitze o. ä.) Anwendung finden. Erläuterungen hierzu finden sich in einer hierfür erstellten Anlage zur Bebauungsplanänderung.

Darüber hinaus soll die unter Buchst. c) beantragte Änderung auch auf die Grundstücke Nr. 228 und 244 übertragen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Voraussetzung geschaffen, dass eine weitere Baulücke im Ort Berk geschlossen wird.

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der betroffenen Grundstücke ist durch die vorhandenen Anlagen im Baugebiet gesichert.

Der zur Änderung vorgesehene Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Kramer“ als „Dorfgebiet - MD“ ausgewiesen.

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes sind die Grundzüge der Planung nicht tangiert. Träger öffentlicher Belange sind hiervon nicht betroffen. Ferner wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen würden, nicht vorbereitet oder begründet. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB.

Somit kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Stand: August 2018