

**Begründung zur 4. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
Blankenheim Nr. 4 N - Hohental**

-Textteil-

Nach den derzeitigen Festsetzungen für eine dreigeschossige Bebauung ist es an verschiedenen Stellen nur möglich das dritte Geschöß mit Gauben- oder Mansarddach zu errichten. Hier ist eine entsprechende Änderung vorgesehen.

Desweiteren hat sich gezeigt, daß die eingeschossige Bebauung ohne Drempel nicht mehr den heutigen Planungsvorstellungen entspricht.

Die textlichen Festsetzungen werden daher entsprechend geändert und ergänzt.

a) Textliche Festsetzungen gem. § 1 und § 9 BauGB

Nachdem eine Änderung für die dreigeschossigen Gebäude in der Weise erfolgt, daß die Traufhöhe (siehe zu Ziffer 1.12) von bisher 7,00 m auf nunmehr 8,75 m erhöht wird, ist hier die Ausnahmeregelung auf ein- und zweigeschossige Gebäude begrenzt worden. Dies ist erforderlich, damit der Gebietscharakter gewahrt wird und nicht über eine Ausnahmemöglichkeit eine Überschreitung des Höchstwertes nach § 2 (5) BauO NW zu einem nicht mehr vertretbaren Erscheinungsbild führt.

b) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) Nr. 1, 2, 4 und (5) BauO NW (alt § 81)

Die geneigten Dächer werden nunmehr auch für die dreigeschossigen Gebäude vorgesehen.

Um die Möglichkeit zu geben, die eingeschossigen Gebäude mit einem Drempel bis zu max. 1,00 m zu errichten, wird Ziff. 1.11 entsprechend ergänzt.

Damit dreigeschossige Gebäude errichtet werden können, ohne daß das dritte Geschöß mit Gauben- bzw. Mansarddach erstellt werden muß, wird hier die Traufe von bisher 7,00 m über Ursprungsgelände nunmehr auf 8,75 im Mittel je Seite über Gelände (Urgelände) festgeschrieben. Diese Regelung stellt sicher, daß in allen Fällen drei Vollgeschosse ohne Einschränkungen möglich sind.

Durch die Zulassung eines Drempels bei eingeschossiger Bebauung bis zu max. 1,00 m wird hier die OK Traufe von bisher 3,30 m auf nunmehr 4,30 m angehoben.

Für die dreigeschossige Bebauung wird anstelle einer Dachneigung eine max. Firsthöhe von 5,50 m festgelegt. Diese Festlegung ist erforderlich, damit bei entsprechend breiten Gebäuden nicht unter Ausnutzung einer vorgegebenen Dachneigung die Firsthöhe überproportional hoch und ggfls. im Dachraum eine zweite Geschößhöhe ermöglicht wird.

Die Änderung und Ergänzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Sie dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes (§ 2 BauGB-Maßnahmen G).

Blankenheim, den 14.12.1995