

600.41 Bauamt, 25.10.2021, 3238

An die Mitglieder
des Stadtentwicklungsausschusses

[Sitzung am 02.11.2021]

und der Bezirksvertretung Dornberg – nachrichtlich –

[Sitzung am 07.10.2021]

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal/Hollensiek“ für das Gebiet westlich der Straße Hasbachtal und nördlich der Straße Hollensiek sowie 253. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Hasbachtal/Hollensiek“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
- Stadtbezirk Dornberg -**

**hier: Berichtigung der Beschlussvorlage vom 20.09.2021
(Austausch der Seiten B - 5, B - 9, B - 22 und C - 10)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nutzungsplan hatte sich bei den Höhenangaben der Kita versehentlich ein „Zahlendreher“ eingeschlichen (statt 115,9m üNN sind im Plan 118,50m üNN eingetragen worden). Der Sachverhalt ist in der Sitzung der Bezirksvertretung Dornberg am 07.10.2021 erläutert bzw. klargestellt worden und die Bezirksvertretung hat in Kenntnis dessen den Entwurfsbeschluss mit Mehrheit gefasst.

Ferner mussten nach Anmerkungen des Amtes für Geoinformation und Kataster zur Gewährleistung der geometrischen Eindeutigkeit an dem Nutzungsplan weitere Änderungen vorgenommen werden:

- Ergänzung des Stands der Kartengrundlage in den Verfahrensvermerken
- Ergänzung der Legende zum Höhenbezugspunkt um das Wort „geplanter“ und Anordnung unter „Sonstige Darstellungen zum Planinhalt“

Die Planzeichnung ist zwischenzeitlich überarbeitet worden, die genannten Änderungen haben jedoch auch Auswirkungen auf die Anlagen B und C der Beschlussvorlage. Die korrigierten Seiten zum Austausch in Ihren Unterlagen (Seite B - 5: Einfügung des geänderten Nutzungsplans, Seite B -9: Anpassung der geänderten Gebäudehöhe der Kita OK (GH) max. 115,9 üNN, Seite B - 22: Ergänzung der Legende um den geplanten Höhenbezugspunkt unter „Sonstige Darstellungen zum Planinhalt“ und Seite C - 10: Änderung der Gebäudehöhe der Kita) sind daher diesem Schreiben beigelegt.

In das Ratsinformationssystem Session sind die geänderte Planzeichnung und die geänderten Anlagen B und C am 20.10.2021 eingestellt worden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Herjürgen

B

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“

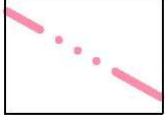
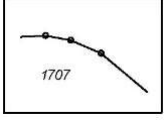
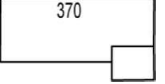
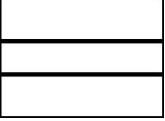
- **Bebauungsplan – Entwurf-**
 - Übersichtsplan, Verkleinerung
 - Bestandsplan, Luftbild, Verkleinerung
 - Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung
 - Angabe der Rechtsgrundlagen
 - Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Planungsstand: Entwurf, Oktober 2021

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig) (Entwurf)

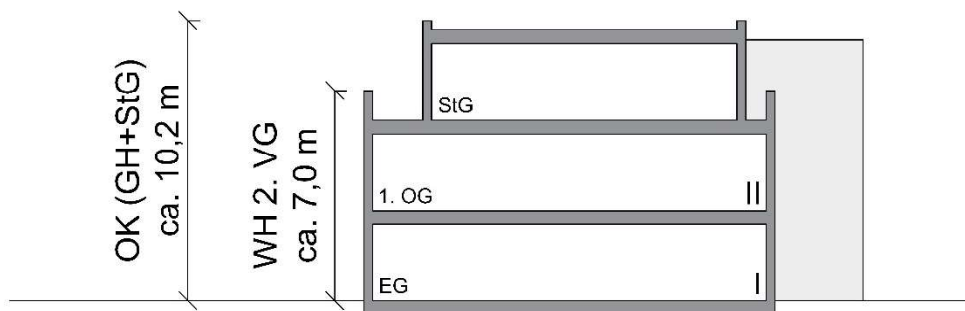


z.B. OK (GH +StG) max. 119,5m ü.NHN z.B. WH 2.VG max. 117,0m üNHN z.B. OK (GH) max. 115,9m ü.NHN	<u>bei Gebäuden mit Flachdach und Staffelgeschoss (WR1 und WR2)</u> 2.4.3 maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (Gebäudehöhe plus Staffelgeschoss) z.B. 119,5 m üNHN 2.4.4 maximal zulässige Wandhöhe OK Attika 2.VG (Vollgeschoss) z.B. 117,0 m üNHN Beim zurückgesetzten Staffelgeschoss mit Flachdach (FD) gilt als Traufhöhe der <u>obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks (OK Attika) über dem 2. Vollgeschoss</u>, der gleichzeitig die Brüstung der Dachterrasse des Staffelgeschosses bildet. Aufgesetzte transparente oder zurückgesetzte Geländer zum Erreichen der erforderlichen Brüstungshöhe bei Nutzung als Dachterrasse werden bei der Berechnung der Wandhöhe 2. VG <u>nicht</u> berücksichtigt. <u>bei Gebäuden mit Flachdach (Fläche für den Gemeinbedarf)</u> 2.4.5 maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante, z.B. 115,9 m üNHN 2.4.6 <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u> Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: <u>bei geneigten Dächern</u> • Firsthöhe (FH) = Oberkante First • Traufhöhe (TH) = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut <u>bei Flachdächern</u> • Gebäudehöhe (GH) = oberster Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks (O.K. Attika) über dem 2. Vollgeschoss • (OK) (GH+StG) ist die Gebäudehöhe plus Staffelgeschoss = oberster Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks (O.K. Attika) über dem Staffelgeschoss (StG) • Wandhöhe 2. VG (WH 2.VG) = oberster Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks (O.K. Attika) über dem 2. Vollgeschosses (Dachterrasse) <i>Unter Sonstige Hinweise auf S. B-22 werden die Höhen und Höhenbezugspunkte in einem exemplarischen Systemschnitt dargestellt.</i> 2.4.7 <u>Ausnahme nach § 31 (1) BauGB auf Flachdächern:</u> Bei Gebäuden mit Flachdach kann ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie bspw. Aufzugüberfahrten, Lüftungs- und Solaranlagen und Photovoltaikanlagen, um max. 1,50 m zugelassen werden. Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,50 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.
--	--

	geplanter Höhenbezugspunkt in m über NHN, z.B. 102,5 m ü. NHN
15	Signaturen der Katastergrundlage
   	vorhandene Flurgrenze vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 1707 vorhandene Bebauung mit Hausnummer bestehende öffentliche Verkehrsfläche

Exemplarischer Systemschnitt II VG + StG mit FD

Die im exemplarischen Systemschnitt angegebene OK (GH+StG) sowie WH 2. VG haben als unteren Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EGFF).



Anlage

C

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet
Hasbachtal / Hollensiek“**

- Begründung – Entwurf -

Planungsstand: Entwurf, Oktober 2021

In den Wohngebieten wird eine **GRZ von 0,4** und eine **GFZ von 0,8** festgesetzt. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Reine Wohngebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich. Für die Gemeinbedarfsfläche wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 ausgewiesen.

Angelehnt an die Bestandsbebauung im Umfeld werden in den Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche Gebäude mit **II Vollgeschossen** ermöglicht.

Es erfolgt aber eine Abstufung der Gebäudehöhe von der Straße Hollensiek im Süden zur freien Landschaft im Norden, und zwar von zwei Vollgeschossen plus Satteldach südlich bzw. plus Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) nördlich.

Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird kombiniert mit der Festsetzung der zulässigen First- (FH) und Traufhöhe (TH) bzw. Höhe der Gebäudeoberkante (*Gebäudehöhe plus Staffelgeschoss -GH+StG-*) und Wandhöhe (WH) 2. Vollgeschoss -VG-.

Bei zurückgesetzten Staffelgeschoss mit Flachdach (FD) gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks (OK Attika) über dem 2. Vollgeschoss, der gleichzeitig die Brüstung der Dachterrasse des Staffelgeschosses bildet.

Aufgrund der von außen wahrnehmbaren Raumkante (OK Flachdachkante, Attika 2.VG) und in Anlehnung an die angrenzende vorhandene zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach wird empfohlen, aufgesetzte Brüstungen transparent auszuführen oder die Brüstung insgesamt zurück zu setzen.

Die wahrnehmbare Gebäudeoberkante (2. VG Attika) orientiert sich dabei an den Traufhöhen der Bestandsgebäude entlang der Str. Hollensiek / Ecke Hasbachtal).

Dadurch wirken die neuen Gebäude im Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung weniger massiv und die einheitliche Raumkante führt entlang der Straße Hasbachtal zu einem harmonischen Straßengesamtbild.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN 92).

Die relativen Höhen bezogen auf die Gebäudeplanung ergeben sich beispielhaft wie folgt:

WR 1+2= Neubebauung	GH+StG= 10,20 / WH 2. OG= 7,00m	ü.OK.FFB EG
WR 3 = Bestand Eckgebäude	TH= 7,00 / FH= 11,50m	ü.OK.FFB EG
WR 4 = Bestand Hollensiek	TH= 6,00 / FH= 9,50m	ü.OK.FFB EG
KITA = Neubau	GH = 8,50m	ü.OK.FFB EG

Die Höhenangaben beziehen sich dabei auf Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) in Meter. Das Straßenniveau liegt je nach Topographie und Höhenlage der Straße um ca. 30-50 cm tiefer.

Ausnahmsweise wird bei Gebäuden mit Flachdach eine Überschreitung um maximal 1,50 m durch technische Dachaufbauten zugelassen. Die technischen Dachaufbauten sind gegenüber der Außenkante des Gebäudes um mindestens 1,50 m zurückzusetzen, sofern ihre Höhe die Höhe der Oberkante der Attika überschreitet.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den Reinen Wohngebieten wird basierend auf der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die maximal zulässigen Gebäudelängen begrenzt werden. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Analog zur umgebenden kleinteiligen Bebauungsstruktur sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.