



Gemeinde Nottuln  
Der Bürgermeister

**öffentliche  
Beschlussvorlage**  
Vorlagen-Nr. 076/2012

Produktbereich/Betriebszweig:  
**09 Räumliche Planung und  
Entwicklung,  
Geoinformationen**  
Datum:  
**29.02.2012**

### Tagesordnungspunkt:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Ehemalige Molkerei, Appelhülsen"  
hier: Aufstellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsverfahrens Nr. 124 „Ehemalige Molkerei, Appelhülsen“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB hinsichtlich folgender Punkte wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss):

1. Änderung der festgesetzten Firsthöhe
2. Änderung der festgesetzten Traufhöhe
3. Änderung der festgesetzten Baulinie

### Finanzielle Auswirkungen:

Geringer interner Personalbedarf

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen</b>	14.03.2012	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
<b>Rat</b>	20.03.2012	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

## **Sachverhalt:**

Am 13.12.2011 hat der Rat den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 124 „Ehemalige Molkerei, Appelhülsen“ getroffen (Bebauungsplan siehe Anlage 2). Mit diesem Bebauungsplan soll die Nachnutzung des brach gefallenen Geländes städtebaulich geordnet werden.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wurde diesseits – wie sich nun herausgestellt hat – fälschlicherweise davon ausgegangen, dass das geplante Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Bei der Vorbereitung der Bauantragsunterlagen durch den Architekten ist nun aufgefallen, dass dies insbesondere in einem Punkt nicht der Fall ist und aus Sicht des Architekten in zwei weiteren Punkten die Festsetzungen optimiert werden könnten (Schreiben des Architekten siehe Anlage 1; Vorhabenplanung siehe Anlage 3).

### **Zu 1: Änderung der festgesetzten Firsthöhe**

Die vom Vorhabenträger geplante Pyramide überragt die festgesetzte Firsthöhe um 3 m. Falls die Pyramide in der geplanten Form errichtet werden soll, ist hier eine Änderung der Festsetzung erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung sollte jedoch nicht eine generelle Anhebung der maximalen Firsthöhe auf 14 m erfolgen. Hinsichtlich der maximalen Firsthöhe wurde als Vergleichsmaßstab bei der Aufstellung des Bebauungsplanes das gegenüberliegende Mehrfamilienhaus Bahnhofstraße 58 herangezogen, welches eine Firsthöhe von 11 m aufweist. Ein grundsätzliches Überschreiten dieses Maßes erscheint hier nicht ortstypisch. Angesichts der Sonderkonstruktionsweise der Pyramide (transparentes Erscheinungsbild, Überschreitung der Firsthöhe nur punktuell an der Spitze der Pyramide) könnte jedoch speziell für Baukörper dieser Art eine Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

### **Zu 2: Änderung der festgesetzten Traufhöhe**

Die festgesetzten Traufhöhen im Mischgebiet erlauben zwar eine Umsetzung des Vorhabens, schränken aus Sicht des Vorhabenträgers jedoch die künftige Flexibilität ein. Der Vorhabenträger bittet um eine Festsetzung, die zukünftig im Mischgebiet eine Bebauung mit Flachdach und drei Vollgeschossen erlaubt. Hierfür wäre eine Anhebung der Traufhöhen um etwa einen Meter erforderlich.

Eine solche Anhebung ist aus Sicht der Verwaltung, entlang der (künftigen) Bahnhofstraße unproblematisch. Im hinteren Bereich des Mischgebiets, angrenzend an den Salmbreitenbach, würde dies jedoch aus hiesiger Sicht einen noch stärkeren Bruch im Vergleich zur angrenzenden Wohnbebauung an der Ostlandstraße bedeuten.

### Zu 3.: Baulinie

Durch eine Baulinie im Nordwesten des Plangebietes soll eine an der Straße orientierte Bebauung sichergestellt werden. Dieses entspricht im Wesentlichen auch dem Planentwurf des Vorhabenträgers. Dieser springt jedoch mit der Pyramide geringfügig stärker zurück als es der Plan zulässt, um hier vor dem Gebäude eine Reihe Stellplätze zu verorten.

Voraussichtlich ließe sich dies im Rahmen der Baugenehmigung durch eine Befreiung von den Festsetzungen lösen. Sollte der Bebauungsplan jedoch ohnehin geändert werden, könnte hier die Festsetzung geringfügig angepasst werden, ohne dass die städtebauliche Zielsetzung an dieser Stelle maßgeblich beeinträchtigt wird.

### Verfahren

Die Änderungen können im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes
- Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 124 „Ehemalige Molkerei, Appelhülsen“
- Anlage 3 Lageplan, Ansicht und Isometrie des Vorhabens

Verfasst:  
gez. Fuchte