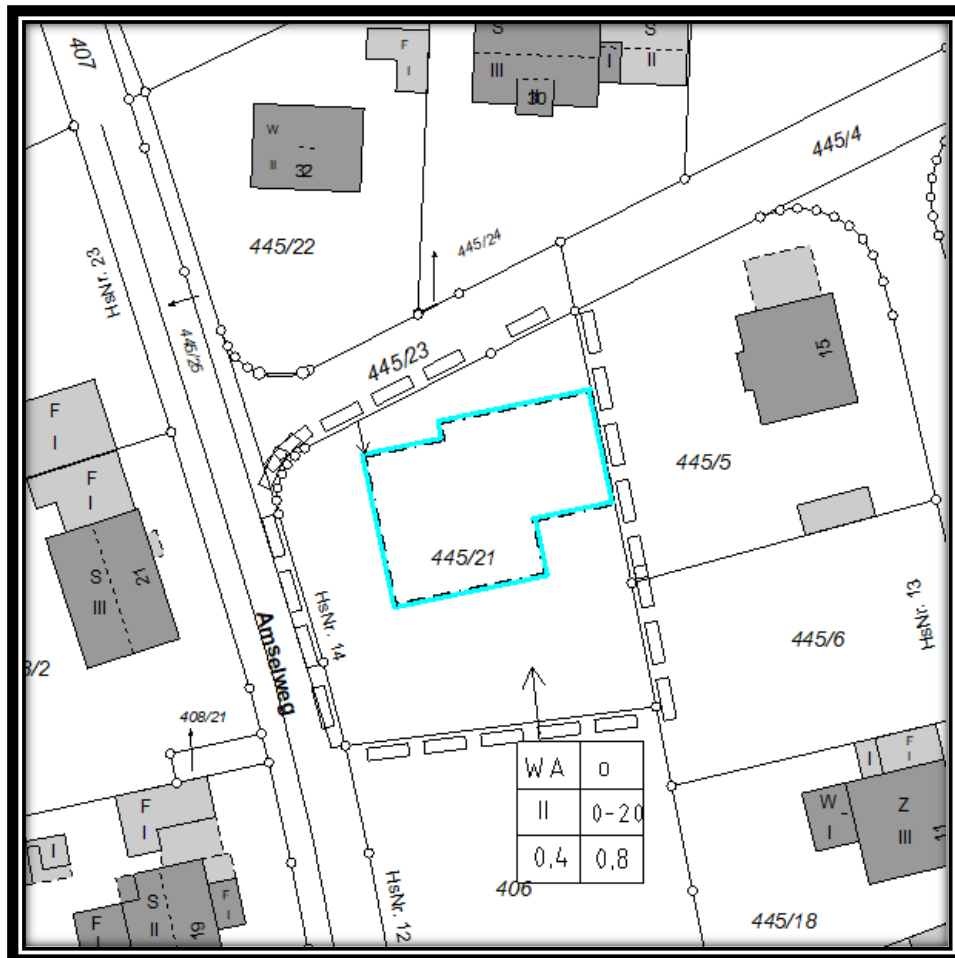


**Begründung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes**  
**„nördlich der alten Dorfstraße Bauabschnitt II,**  
**in Kösten**



Im Zuge dieses Verfahren sollen die Festsetzungen die den Änderungsbereich betreffen aufgehoben werden. Die weiteren verbindlichen Festsetzungen und Hinweise sind dem Bebauungsplan „B63 nördlich der alten Dorfstraße, Bauabschnitt II“ in Kösten vom 15.08.2011 zu entnehmen.

Auf Grund einer Bauvoranfrage wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.10.2021 über die Errichtung eines zweigeschossigen Flachdachgebäudes im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „B63 nördlich der Alten Dorfstraße, Bauabschnitt II in Kösten beraten. Die Bauvoranfrage musste damals abgelehnt werden und der Bauherr sollte mit der Verwaltung eine regelkonforme Lösung finden. Im November fand ein entsprechendes Beratungsgespräch mit dem Bauherrn und dem Architekten statt.

Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes sehen im Bebauungsplanes „B63 nördlich der Alten Dorfstraße, Bauabschnitt II“ in Kösten zwar Flach-, Sattel- und Walmdächer vor, allerdings wird die Festsetzung mittels Nutzungsschablone eingeschränkt. So müssen Bauwerke mit zwei Vollgeschossen (II) eine Dachneigung von 20-30° haben, Bauwerke mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss eine Dachneigung von 35-48°. Aus diesem Grund wäre die Errichtung des Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen in Flachdachbauweise nicht möglich, Flachdächer sind demnach nur für eingeschossige Gebäude zulässig.

Allerdings wird die Entscheidung durch die Tatsache erschwert, dass direkt nebenan im Bauabschnitt 1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „B63 nördlich der Alten Dorfstraße, Bauabschnitt II“ im Jahr 2010 eine Änderung des Bebauungsplanes herbeigeführt wurde, die dort zweigeschossige Flachdachgebäude zulässt.

Nachdem aus Sicht der Verwaltung zweigeschossige Flachdachbauten im inneren Bereich der Bebauung des Bauabschnitts 2 ebenso städtebaulich vertretbar sind, könnten im Sinne der Gleichbehandlung aller Bauherren für die Bauabschnitte 1 und 2 der Bebauungspläne B63 gleiche Voraussetzungen geschaffen werden. Aus Sicht der Verwaltung könnte deshalb analog dem Bauabschnitt 1 eine Änderung des Bauabschnitts 2 erfolgen und für den Innenbereich des Baugebiets bei zweigeschossiger Bauweise die Dachneigung 0-20° zugelassen werden.

Allerdings ist bei dieser Entscheidung zu Bedenken, dass Bauherren, die in der Vergangenheit gerne anders gebaut hätten und von ihren Architekten richtig beraten wurden durch die Änderung des Bebauungsplanes ggf. benachteiligt werden.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.10.2021 wurde dieser Tagesordnungspunkt sehr eingehend beraten. Unter Abwägung aller Aspekte kam das Gremium einstimmig zu dem Ergebnis, dass es sinnvoll wäre im Sinne der Gleichbehandlung aller Bauherren für die Bauabschnitte 1 und 2 der Bebauungspläne B63 gleiche Voraussetzungen zu schaffen.

Diese Änderung hat keine städtebaulichen Auswirkungen. Die Überprüfung hat ergeben, dass keine Umwelteinwirkungen eintreten. Der Immissionsschutz ist nicht betroffen.