

Begründung

**zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
für das Gebiet: „Müllerkoppel“**

dass umfasst die Grundstücke:

Müllerkoppel Nr. 1 - 12a,

Auf der Koppel 1 – 77,

Zur Waldwiese Nr. 23 – 33 (ungerade Nr.),

Pfingstholzallee 15

Stand: Originalausfertigung

1. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 8 Gemeinde Aumühle ist seit dem 23.07.1979 rechtswirksam. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 bezieht sich nur auf 4 Grundstücke und ist am 06.12.1983 in Kraft getreten. Im Ursprungsplan ist die alte Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 anzuwenden. Bei der 1. vereinfachten Änderung gilt die BauNVO von 1977.

Die BauNVO aus dem Jahr 1968 und 1977 führen wegen ihrer anderen Berechnungsmethode der Geschossflächenzahl (GFZ) im Vergleich zur aktuellen BauNVO von 1990 zu einer Schlechterstellung von potentiellen Bauwilligen. Durch die Festsetzungen einer GFZ von 0,2 bzw. 0,3 und einem Vollgeschoss, ist bei vielen Häusern der nachträgliche Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nicht möglich.

2. Bisherige Nutzung / Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird das ausgewiesene Reine Wohngebiet durch Einzelhaus- und Doppelhausbebauung geprägt. Auf den Grundstücken die nur mit einem Einzelhaus bebaut werden dürfen, ist ein GFZ von 0,2 zulässig. Auf den Grundstücken die sowohl mit einem Einzel- als auch einem Doppelhaus bebaut werden dürfen, ist eine GFZ von 0,3 festgesetzt. Diese Grundstücke wurden aber ausschließlich mit Doppelhäusern bebaut. Zusätzlich wurde festgelegt: 1 Vollgeschoss, eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² bzw. 1000 m², eine offene Bauweise und eine Dachneigung von 26° bis 48. Eine Grundfläche oder eine Grundflächenzahl (GRZ) ist in den beiden Plänen nicht festgesetzt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gab es bereits die 6 Wohnhäuser mit je 2 Wohneinheiten „Müllerkoppel 1 – 11a“. Die einheitlichen Gebäude wurden 1939 errichtet. Zum Erhalt des städtebaulichen Charakters wurde im Jahr 2023 zusätzlich die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Müllerkoppel, Hausnummer 1 – 11a (ohne Nr. 1b, 6a + 6b) erlassen.

3. Begründung für die Aufstellung, Ziel und Inhalt der Planung

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll durch eine einfache Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB auf die BauNVO 1990 umgestellt werden, um in dem von Einzel- und Doppelhausbebauung geprägten Wohngebiet gleiche rechtliche Voraussetzungen zu schaffen damit Dachgeschossausbauten möglich sind bzw. nachträglich legalisiert werden können.

Gemäß § 20 Abs. 2 der BauNVO von 1968 und von 1977 wird die GFZ wie folgt berechnet:

- *Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.*

Die Berechnung der GFZ nach § 20 Abs. 3 der BauNVO von 1990 ist wie folgt:

Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Aumühle

- *Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.*

Der Unterschied zur vorherigen BauNVO ist, dass nur noch die Flächen in Vollgeschossen bei der Berechnung der GFZ berücksichtigt werden müssen. Da die meisten Kellerräume der Wohnhäuser nicht über eine lichte Raumhöhe von 2,30 m verfügen und auch keine ausreichende Belichtung vorhanden ist, handelt es sich bei Kellerräumen häufig nicht um Aufenthaltsräume. Dachgeschosse können deutlich einfacher zu Aufenthaltsräumen umgebaut werden.

Der Vorteil von Dachgeschossausbauten ist, dass sie zur Nachverdichtung beitragen, ohne zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung zu führen.

Durch die Umwandlung der Berechnung der GFZ wird bei der gleichzeitigen Beibehaltung von einem Vollgeschoss diese zur GRZ für das Gebäude (ohne Terrasse). Die Überprüfung der Größen der Grundstücke und der Bestandsgebäude anhand der Daten des Programms MapSolution hat ergeben, dass durch die Änderung der GFZ-Berechnung sich für fast alle Grundstücke Erweiterungsmöglichkeiten in der Gebäudegrundfläche ergeben. Lediglich 3 Gebäude haben die bisher bestehenden Werte überschritten (Anlage 1).

Zur Vermeidung einer „unkontrollierten Nachverdichtung“ in Form von unangepassten großen Baukörpern mit hohen Dächern, die bei einer Zusammenlegung von Grundstücken entstehen könnten, möchte die Gemeinde eine textliche Festsetzung bezüglich der Höhe von Gebäuden in die Bebauungsplanänderung festsetzen.

Im Durchschnitt / im Mittel betragen die höchsten Firsthöhen der Bestandsgebäude im Plangeltungsbereich eine Höhe von 9,00 m.

In der Bebauungsplanänderung wird textlich festgesetzt, dass zukünftige Gebäude eine Firsthöhe von 9,00 m nicht überschreiten dürfen. Als Höhenbezugspunkt ist die mittlere Höhe der jeweils an die Baugrundstücke angrenzende öffentliche Verkehrsfläche über die gesamte Grundstücksbreite anzunehmen.

Da sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht die Art der Nutzung, die Größe oder Lage der Baufelder sowie die zulässige Anzahl von Vollgeschossen verändert, wird aus diesen Gründen eine schalltechnische Untersuchung nicht für notwendig erachtet. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut.

In der Planzeichnung (Teil A) wird nur der Geltungsbereich dargestellt. Alle anderen Festsetzungen gelten unverändert, darauf wird mittels eines Hinweises verwiesen. Es findet das vereinfachte Verfahren Anwendung, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die anderen Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB erfüllt werden.

Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe.

4. Auswirkungen

Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 wird die Gleichbehandlung aller Bauvorhaben in den Plangebieten gewährleistet und eine Verdichtung durch

Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Aumühle

Dachgeschossausbau ermöglicht. Es kann aber auch zu einer geringfügigen flächenmäßigen Innenverdichtung, bei Ausnutzung der GFZ kommen.

Durch die Planänderung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin Bestand haben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung damit sichergestellt ist. Da die Gebäude erst Anfang der 1980er Jahren errichtet wurden, ist keine Veränderung des städtebaulichen Siedlungscharakters durch Abriss und Neubau von Gebäuden zu erwarten. Geringfügige Anbauten sind eher im rückwärtigen Bereich möglich. Die Bestandsgebäude haben keine größeren Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, sie sind auch überwiegend an der straßenseitigen Baugrenze errichtet worden. Davon ausgenommen sind die Doppelhäuser auf den Grundstücken „Auf der Koppel Nr. 55 bis 77“, die zur Ausnutzung der Südseite des Grundstückes an der nördlichen Grundstücksgrenze platziert wurden.

Der Gemeinde Aumühle entstehen durch die Planänderung keine weiteren Kosten.

Aumühle, den 20.08.2026



(Siegel)

Knut Suhk
Bürgermeister