

Ergänzung der Beschlussvorlage 40-170/06

B-Plan Nr. 16 (70/16) „Wiesengrund“ – 2. Änderung

- a) Beschluss über Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**
- b) Beschluss über Stellungnahmen aus dem Verfahren gemäß § 1 BauGB**
- c) Änderung der örtlichen Bauvorschrift**
- d) Auslegungsbeschluss bei paralleler Durchführung des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag:

- a) Zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden die Beschlussempfehlungen gemäß der Beschlussvorlage beschlossen.
- b) Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, die keine Anregungen enthalten, werden zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Anregungen werden die Beschlussempfehlungen gemäß der Beschlussvorlage beschlossen.
- c) Es wird beschlossen, die Nr. 4 „Holz“ der Örtlichen Bauvorschrift des B-Plan Nr. 16 (70/16) „Wiesengrund“ ersatzlos zu streichen. Die Änderung wird innerhalb dieser 2. Änderung durchgeführt. Die Mehrkosten innerhalb des Bauleitplanverfahrens der 2. Änderung übernimmt der Antragsteller. Mit ihm ist ein Städtebaulicher Vertrag zu schließen.
- d) Es wird der Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den B-Plan Nr. 16(70/16) „Wiesengrund“ - 2. Änderung mit Begründung und Umweltbericht bei paralleler Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 (70/16) „Wiesengrund“ - 2. Änderung liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Zur Sitzung des Rates der Gemeinde Martfeld am 15.05.2006 wurde die Beschlussvorlage 40-170/06 für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesengrund“ zur Abwägung und zur Fassung des Auslegungsbeschlusses versandt. Gleichzeitig hat der Rat der Gemeinde Martfeld in seiner Sitzung am 20.04.2006 auf Antrag eines Bauherren zugestimmt, die Nr. 4 der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Wiesengrund“ ersatzlos zu streichen.

Um kein weiteres Bauleitplanverfahren für die ansonsten erforderliche 3. Änderung des Bebauungsplanes Wiesengrund durchführen zu müssen, wird die Änderung der örtlichen Bauvorschrift innerhalb des laufenden Bauleitplanverfahrens der 2. Änderung aufgenommen und durchgeführt. Die Unterpunkte des Tagesordnungspunktes werden um die Beratung der „Änderung der öffentlichen Bauvorschrift“ (c) ergänzt. Der jetzige Unterpunkt (c) „Auslegungsbeschluss“ wird als (d) durchgeführt.

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 (70/16) „Wiesengrund“ beinhalten die
Nr. 1 „Dachneigung“
Nr. 2 „Dacheindeckung“ (ersatzlos gestrichen durch die 1. Änderung)
Nr. 3 „Einfriedigungen“
Nr. 4 „Holz“.

Gegenstand der jetzigen Änderung des örtlichen Bauvorschrift ist die Nr. 4 „Holz“, nach der nur max. 30% der Ansichtsflächen zum öffentlichen Straßenraum in Holz ausgeführt werden dürfen. Der genaue Wortlaut kann der beigelegten Anlagen entnommen werden.

Ziel dieser Festsetzung war es, dass von Steingebäuden, insbesondere rotem Backstein, geprägte typische Ortsbild zu erhalten. Es hat sich jedoch in der Vergangenheit seit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes gezeigt, dass im unbeplanten Innenbereich des Ortes Martfeld auch Holzhäuser zulässig sind. Das nach § 34 BauGB zu berücksichtigende Tatbestandmerkmal „einfügen in die Eigenheit der näheren Umgebung“ wird von den Verwaltungsgerichten weit ausgelegt, so dass auch Holzhäuser zulässig sind. Damit wurde der Ort bereits in seiner Gestaltung verändert, so dass die Nr. 4 der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes Wiesengrund keinen städtebaulichen Sinn mehr macht. Auch den Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesengrund“ sollte die Möglichkeit gegeben werden zukünftig Holzhäuser bauen zu können. Die Nr. 4 „Holz“ der örtlichen Bauvorschrift wird somit für den ganzen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 (70/16) „Wiesengrund“ ersatzlos gestrichen.

Die durch die Änderung entstehenden Mehrkosten hat der Antragsteller zu tragen. Ein Städtebaulicher Vertrag wird geschlossen.

(Michael Matheja)

(Horst Wiesch)

2. Fachbereichsleiter z.K.