

12

## BEGRÜNDUNG

### **zur dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Elmshorn (vereinfachte Änderung)**

#### **1. ALLGEMEINES**

##### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 umfaßt die südlich der Planstraße C (Heussweg) als zwingend zweigeschossig/nur Einzelhäuser zulässig festgesetzten Bereiche des reinen Wohngebietes. Das sind alle Gebäude am Heussweg mit geraden Hausnummern und das Gebäude Bookhorstweg 24.

##### **1.2 Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan Nr. 114 wurde am 9. September 1976 vom Stadtverordneten-Kollegium als Satzung beschlossen und ist am 20. Oktober 1977 in Kraft getreten. Grundlage für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. S. 1189), sowie der § 92 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1994 (GVObI. Schl.Holstein, S. 321).

##### **1.3 Verfahren und Bürgerbeteiligung**

Aufgrund des § 13 BauGB bedarf es bei Änderungen oder Ergänzungen eines Bebauungsplanes, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, keines Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, keiner Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Den Eigentümern der von den Änderungen bzw. Ergänzungen betroffenen Grundstücke ist gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Anschreiben vom 09.04.1996 und Fristsetzung bis zum 31.05.1996 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Träger öffentlicher Belange sind nicht berührt.

#### **2. ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG**

Im Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Elmshorn ist in Teil der Satzung unter Absatz 4.2 (Dachform und Dachneigung) festgesetzt, daß sämtliche Gebäude - ausgenommen eingeschossige Eigenheime - mit Flachdächern zu versehen sind.

Von Eigentümern am Heussweg belegener Grundstücke ist an die Selbstverwaltung der Stadt Elmshorn der Wunsch herangetragen worden, ihre Gebäude mit geneigten Dächern versehen zu dürfen.

Flachdächer haben sich als sehr reparaturanfällig und damit in der Unterhaltung als teuer erwiesen.

Durch die Satzungsergänzung bzw. -änderung sind nunmehr auf den südlich am Heussweg belegenen bebauten Grundstücken und einem am Bookhorstweg belegenen Grundstück ausbaufähige geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15° bis zu 38° zulässig. Insoweit trägt diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 auch dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung.

Geneigte Dächer fügen sich in dem geänderten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 114 in die angrenzend vorhandene Bebauung mit überwiegend geneigten Dächern ein. Das Abweichen von der städtebaulich gestalterischen Konzeption der Ausbildung von Flachdächern bei mindestens zweigeschossigen Hauptgebäuden des Bebauungsplanes Nr. 114 berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Änderung betrifft nur einen kleinen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 114.

Um einen gewissen gestalterischen Rahmen für die Dachlandschaft vorzugeben, ist auch die Mindestdachneigung von 15° festgesetzt. Der Bestandsschutz für die vorhandenen Flachdächer umfaßt jedoch auch die Sanierung der Dachhaut. Ein nachbarrechtlicher Abwehranspruch gegen Verschattungen oder Einsichtsmöglichkeiten besteht nicht, sofern die landesrechtlichen Vorschriften über die Gebäude- und Grenzabstände eingehalten werden.

Aus gestalterischen Gründen ist für die in Abweichung von der Einzelhaus-Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 114 genehmigten Doppelhäuser nur ein zeitgleicher Aufbau geneigter Dächer für jeweils beide Haushälften mit gleicher Dachneigung zulässig.

Elmshorn, den 20.02.1997

Stadt Elmshorn  
- Der Magistrat -

I.V.

Gahrau  
Erster Stadtrat

I.A.

Albrecht  
Städt. Baudirektor