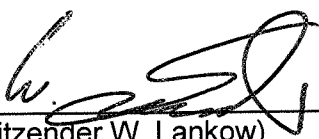


Einladung

Am **Dienstag**, dem 09.12.2014 findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin: **18.00 Uhr**

Sitzungsort: **Verwaltungsgebäude Baesweiler**



(Vorsitzender W. Lankow)

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 21.10.2014
2. Anregungen gem § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;
 - 2.1. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 - Adenauerring -, 1. Änderung, gem. § 31 BauGB
 - 2.2. Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 - Hubertustraße -, 2. Änderung, gem. § 73 in Verbindung mit § 86 BauONRW
3. Fortschreibung Soziale Stadt Setterich
4. Vorstellung der überarbeiteten Planung zur Umgestaltung des Bereichs Im Kirchwinkel/ Am Feuerwehrturm
5. Vorstellung der überarbeiteten Planung zur Umgestaltung des Ortseinganges Beggendorf - Hubertusstraße -
6. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
7. Mitteilungen der Verwaltung
8. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nicht öffentliche Sitzung

9. Vergabe von Leistungen zur Straßenmarkierung im Stadtgebiet
10. Mitteilungen der Verwaltung
11. Anfragen von Ausschussmitglieder

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.12.2014/ Punkt 2.1 der Tagesordnung)

Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;

hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10, - Adenauerring - 1. Änderung, gem. § 31 BauGB

Für das im Bestand vorhandene Wohnhaus ist die Errichtung eines seitlichen Anbaus geplant. Dieser soll teilweise mit einem Flachdach ausgebildet werden, der Bebauungsplan setzt jedoch eine Dachneigung von 25°-35° fest.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die Errichtung eines **seitlichen eingeschossigen Anbaus mit Flachdach** an das bestehende Wohnhaus. Das im Bestand vorhandene Wohnhaus bleibt grundsätzlich als eingeschossiges Gebäude vorhanden. Es ist jedoch geplant, im Dachgeschoss innerhalb der bestehenden Kubatur eine 2. Wohnung vorzusehen. Zur Erschließung dieser Dachgeschosswohnung soll ein Anbau in einer Tiefe von ca. 7,00 m innerhalb des Baufensters errichtet werden, so dass die seitliche Baugrenze eingehalten wird. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine eingeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 25°-35° fest.

Bei dem geplanten Anbau handelt es sich um einen seitlichen eingeschossigen Anbau, der von der Straße aus sichtbar ist und somit nur teilweise auf den Straßenraum wirkt. Der allseitig und teilweise auch im Dach verglaste transparente Baukörper nimmt ausschließlich den Treppenlauf und einen Durchgang zum rückwärtig gelegenen Garten auf. Zur Straße hin wird - angeglichen an die Neigung des Haupthauses - eine verglaste Dachfläche ausgeführt. Dahinter schließt sich dann in einem Bereich von ca. 9,00 qm eine untergeordnete Flachdachfläche an, die so - gestalterisch neutral - das neue transparente Bauteil an das bestehende Krüppelwalmdach anbindet. Diese Flachdachfläche wird lediglich in der Seiten- und Schrägansicht, aber nicht in der frontalen Straßenansicht einsehbar. Da der geplante Anbau die nach Bebauungsplanfestsetzungen zulässige Ausnutzungsmöglichkeit (Baugrenze) einhält, bestehen gegen die Befreiung keine Bedenken. Sie ist zudem städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das Einverständnis der betroffenen Nachbarn ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einzureichen.

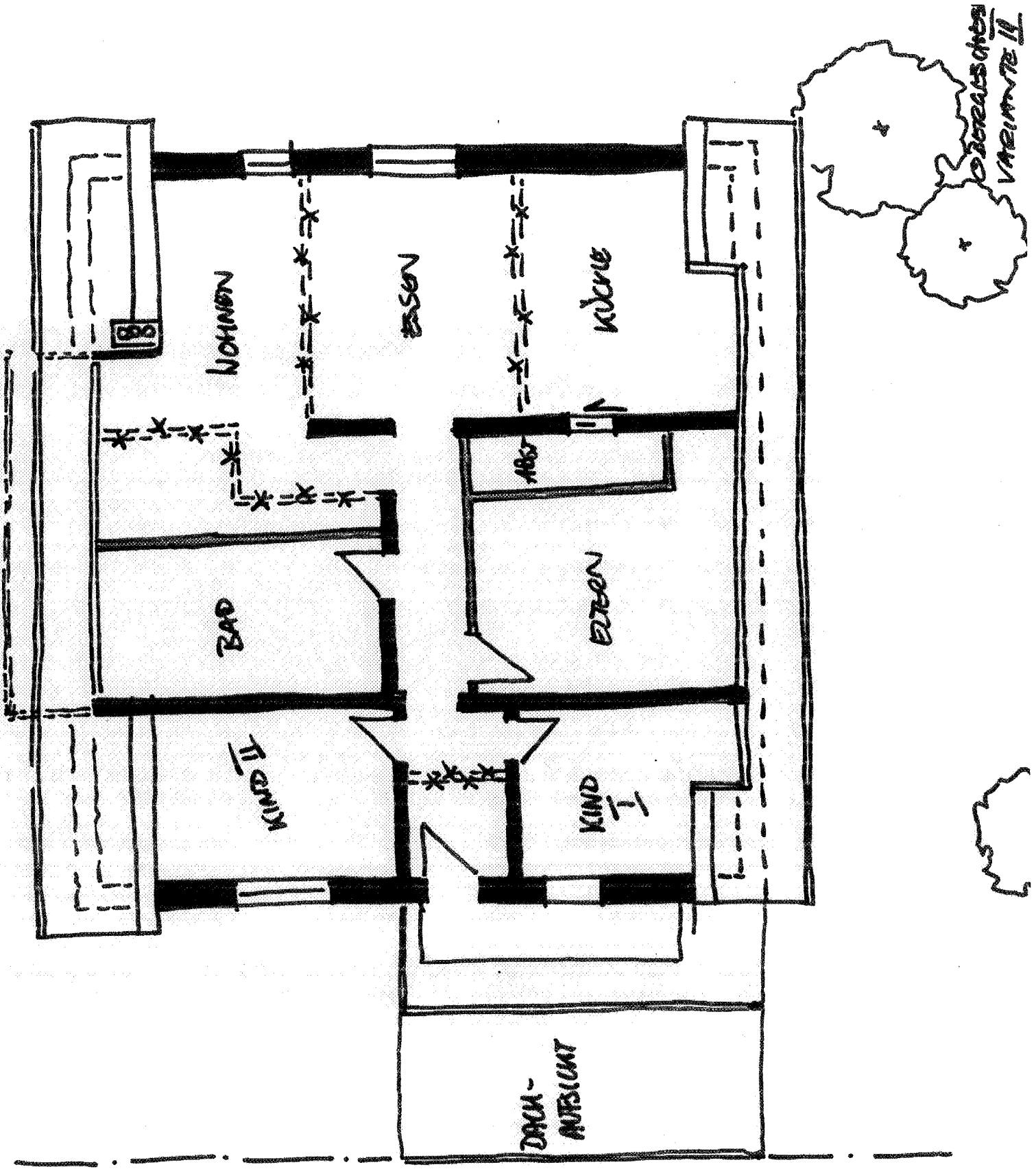
Beschlussvorschlag:

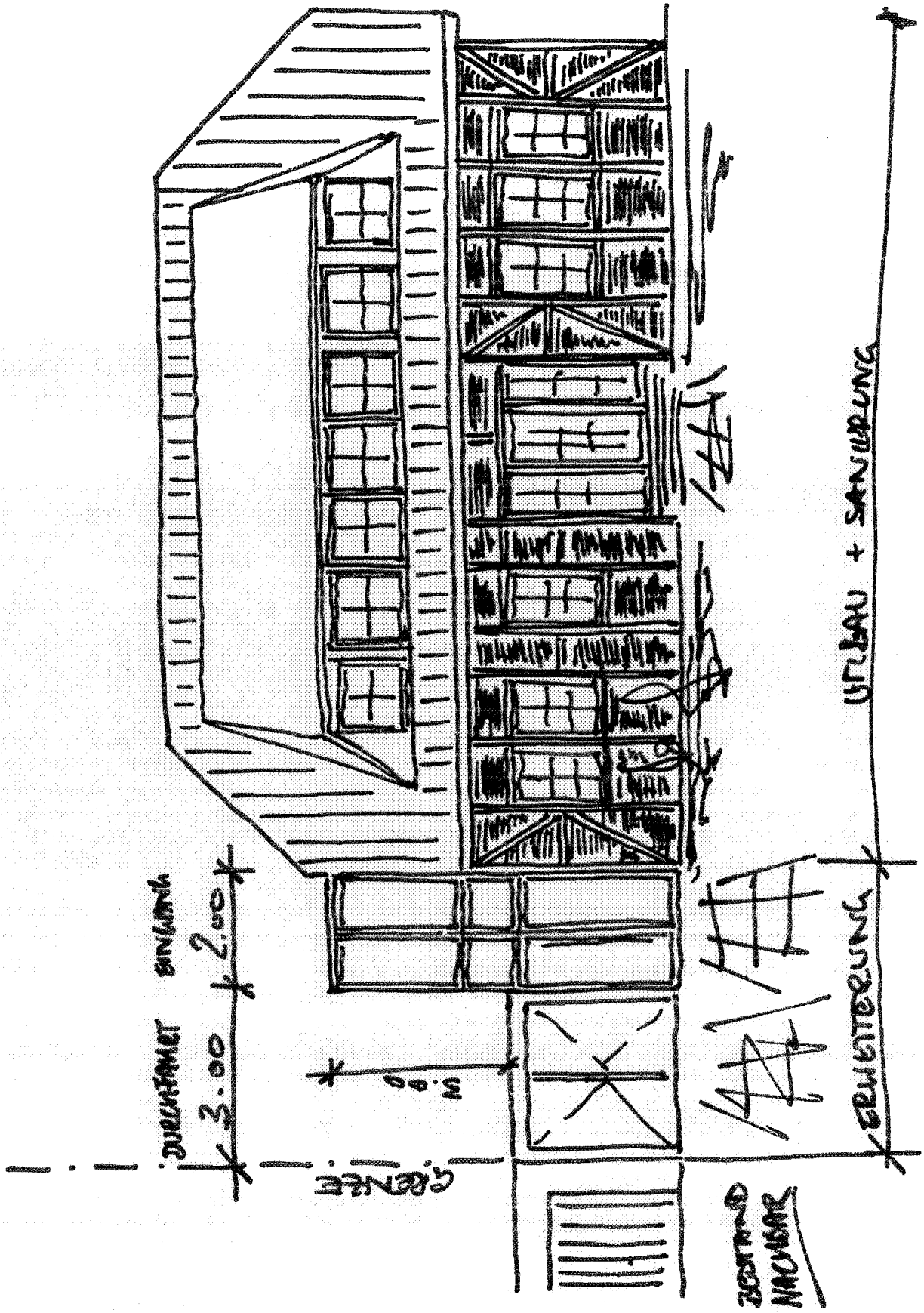
Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, vorbehaltlich der noch einzureichenden Nachbarzustimmung, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Errichtung eines seitlichen Anbaus mit untergeordnetem Flachdachanteil (<10qm) auf dem Grundstück zuzustimmen.

In Vertretung:

(Sträuen)

I. und Techn. Beigeordneter





DURCHFAMET BINGUNG

3.00 x 2.00

GRENZE

3.00

BESTAND
NACHBAR

ERWEITERUNG

URBAU + SANIERUNG

ANSICHT STRECKE

FROSTEN - DIBELER KONSTRUKTION
GLAS

STRICHSEITIG

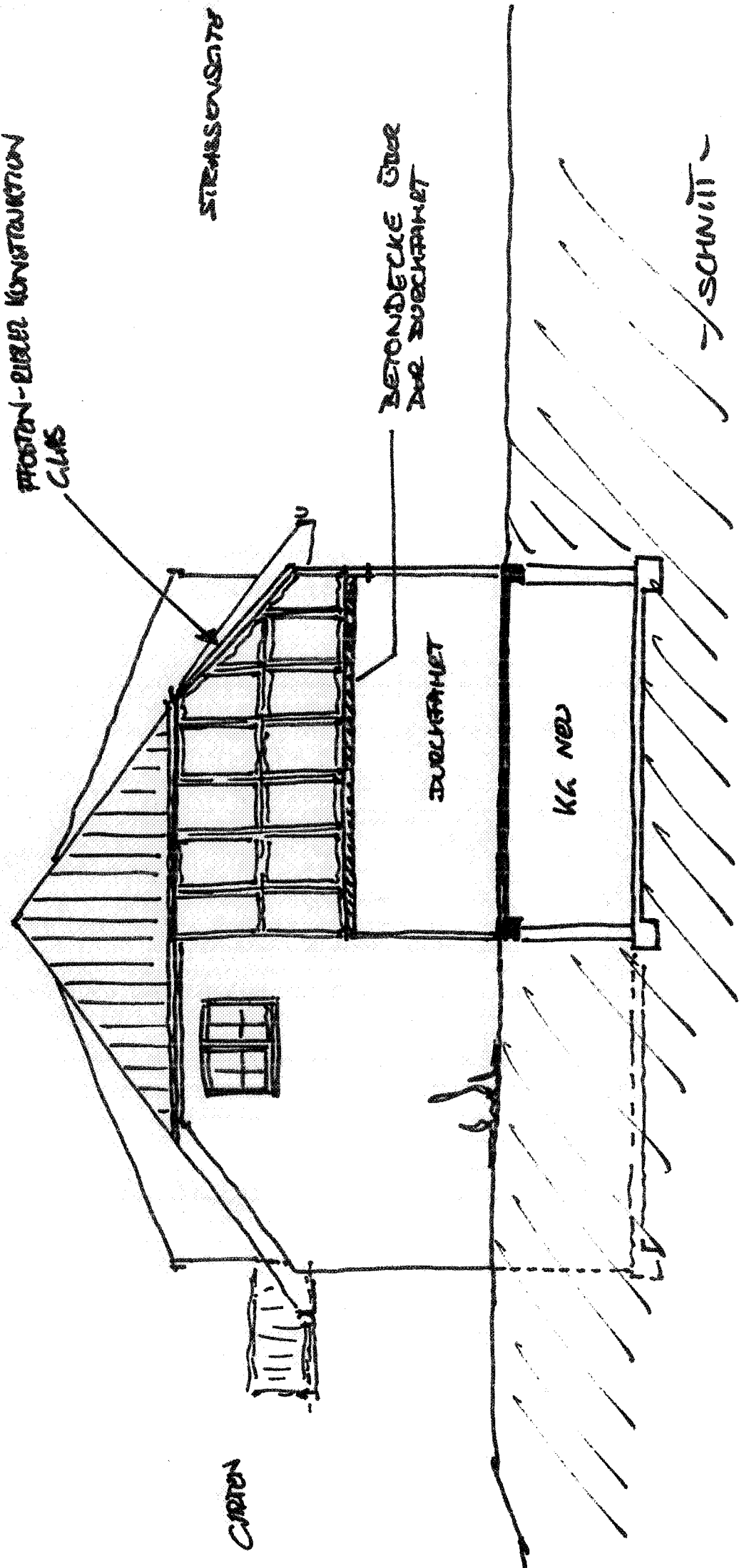
BETONDECKE ÜBER
DIE DÜBELFAHRT

DÜBELFAHRT

KK NEU

-SCHNITT-

CURTEN



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.12.2014/ Punkt 22 der Tagesordnung)

**hier: Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Nr. 91, - Bebauungsplan Hubertusstraße - 2. Änderung, gem. § 73 in Verb.
mit § 86 BauO NRW**

Für ein geplantes Wohnhaus ist aus gestalterischen Gründen die Unterteilung in zwei nebeneinander liegende Baukörper mit unterschiedlichen First- und Traufhöhen und unterschiedlich ausgerichteten einseitigen Pultdächern geplant. Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass einseitig geneigte Pultdächer unzulässig sind.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung aus zwei nebeneinanderstehenden Baukörpern. Der Hauptbaukörper erstreckt sich über eine Breite von 12,00 m und soll ein einseitiges Pultdach mit einer Firsthöhe von 9,00 m und einer Traufhöhe von 4,00 m erhalten. Er öffnet sich optisch zweieinhalbgeschossig zur Gartenseite und wird dort seitlich durch vom First bis zum Gartengelände abgeschragt verlaufende Wände abgeschlossen.

Er ist dabei so ausgerichtet, dass seine (einseitig) geneigte Pultdachfläche der Straßenseite zugewandt ist. Der daneben liegende, in Breite und Höhe untergeordnete, zweite Gebäudeteil beherbergt die Einliegerwohnung und wird zur anderen Seite von einer Flachdachgarage begrenzt. Er ist dabei mit seiner geneigten Dachfläche dem Garten und mit seiner Pultwand der Straße zugewandt.

Bislang wurde im Bebauungsplangebiet lediglich eine – ebenfalls gestalterisch motivierte - Abweichung für einen deutlich untergeordneten Bereich (<1 m) eines einseitigen Pultdaches ausgesprochen.

Vorliegend scheint die Wirkung auf die Straße durch die Ausrichtung der jeweiligen Baukörper und Ihrer Über- bzw. Unterordnung zum öffentlich einsehbaren Bereich vertretbar. Zur Gartenseite wird Sie jedoch durch die entstehende Höhe über die Breite des Hauptbaukörpers deutlich wahrnehmbar in Erscheinung treten, was durch die schräg verlaufenden Begrenzungswände ggf. noch verstärkt wird.

Beim vorliegenden Entwurf werden die Trauf und Firsthöhen eingehalten, vom kleineren Gebäudeteil sogar unterschritten.

Grundsätzlich dient die gestalterische Festsetzung der Vermeidung hoher entstehender Außenwände an den Trauf-/Längsseiten. Im vorliegenden Entwurf werden die Firstwände beider Gebäudeteile jedoch nicht als bloße 9m bzw. 7m hohe Ansichtsflächen entstehen, sondern durch den Entwurf gegliedert. Diese Gliederung entsteht zum einen durch eine Dachterrasse, da das Dachgeschoss gegenüber dem Erdgeschoss zurückspringt, zum anderen durch eine Konstruktion, die Solar – und Photovoltaikmodule aufnehmen soll. Zudem werden die Giebelwände ebenfalls geneigt ausgeführt, sodass die Ansicht der Firstwand in ihrer eigentlichen Höhe von 9m nicht empfunden wird. Gleiches gilt für den kleineren Gebäudeteil. Durch die optische Verbindung des Erdgeschosses mit der Garage entsteht hier ebenfalls eine Gliederung, die die Firsthöhe von etwa 6,50m als städtebaulich verträglich erscheinen lässt. Zudem richtet sich der höhere First nicht in Richtung Bebauung, sondern in Richtung unbebauter Fläche (Südwest in Richtung Grünzone).

Da gestalterisch auf den öffentlichen Raum durch die vorgelegte Planung keine erheblichen städtebaulichen Spannungen ausgelöst werden, die wechselseitig nebeneinanderliegenden Pultdächer gestalterisch motiviert sind und zur Straße hin dort keine unvermuteten Wandhöhen aufweisen, bestehen unter der Voraussetzung, dass die festgesetzte Eingeschossigkeit des Vorhabens im Verfahren nachgewiesen wird und alle betroffenen Nachbarn ihr Einverständnis erklären, keine städtebaulichen Bedenken gegen die Erteilung dieser beantragten Abweichung.

Andere zur Zeit noch nicht geprüfte oder prüfbare Aspekte (weitere bauordnungs- und planungsrechtliche Vorschriften) bleiben von dieser Entscheidung unberührt.

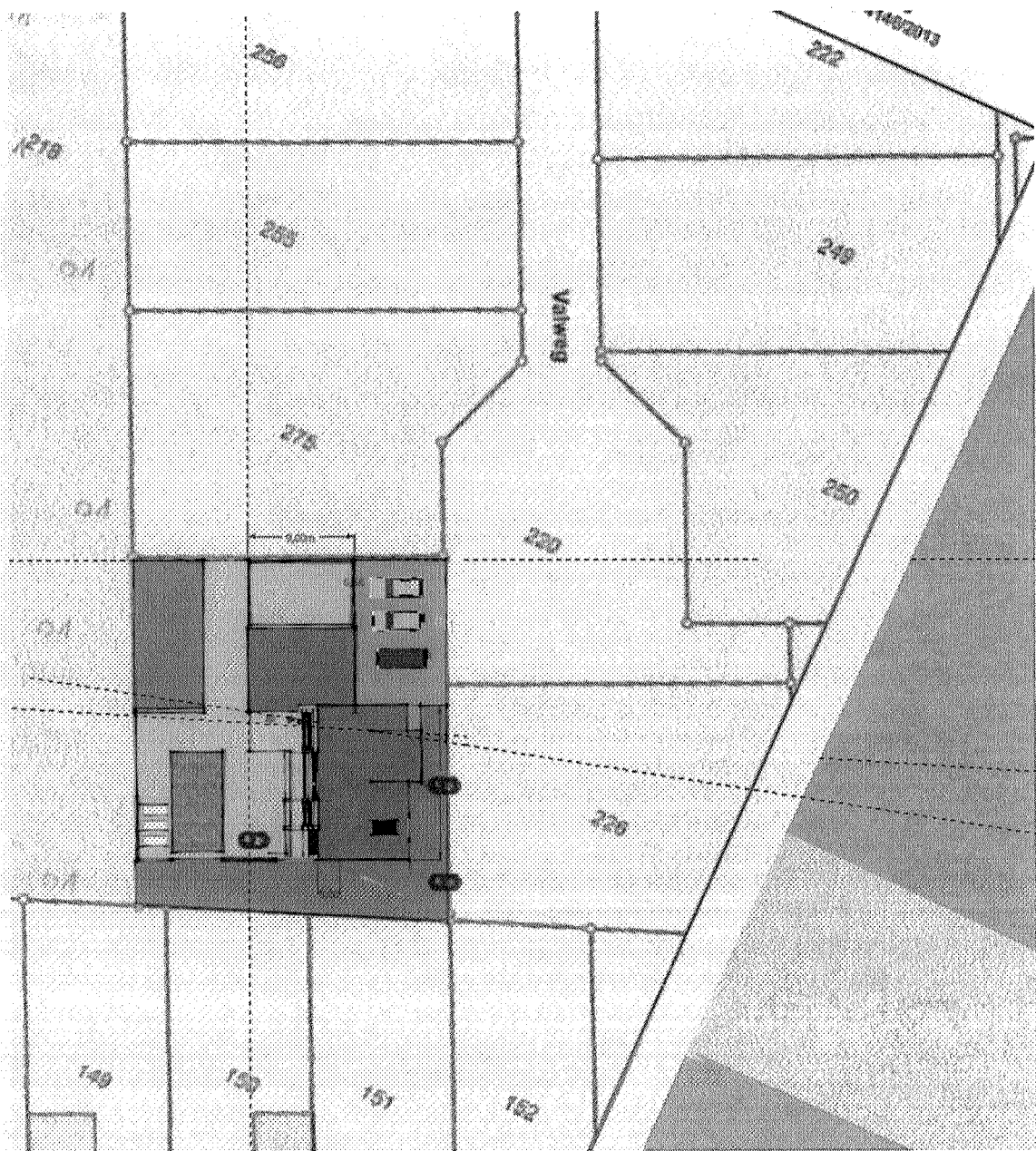
Beschlussvorschlag:

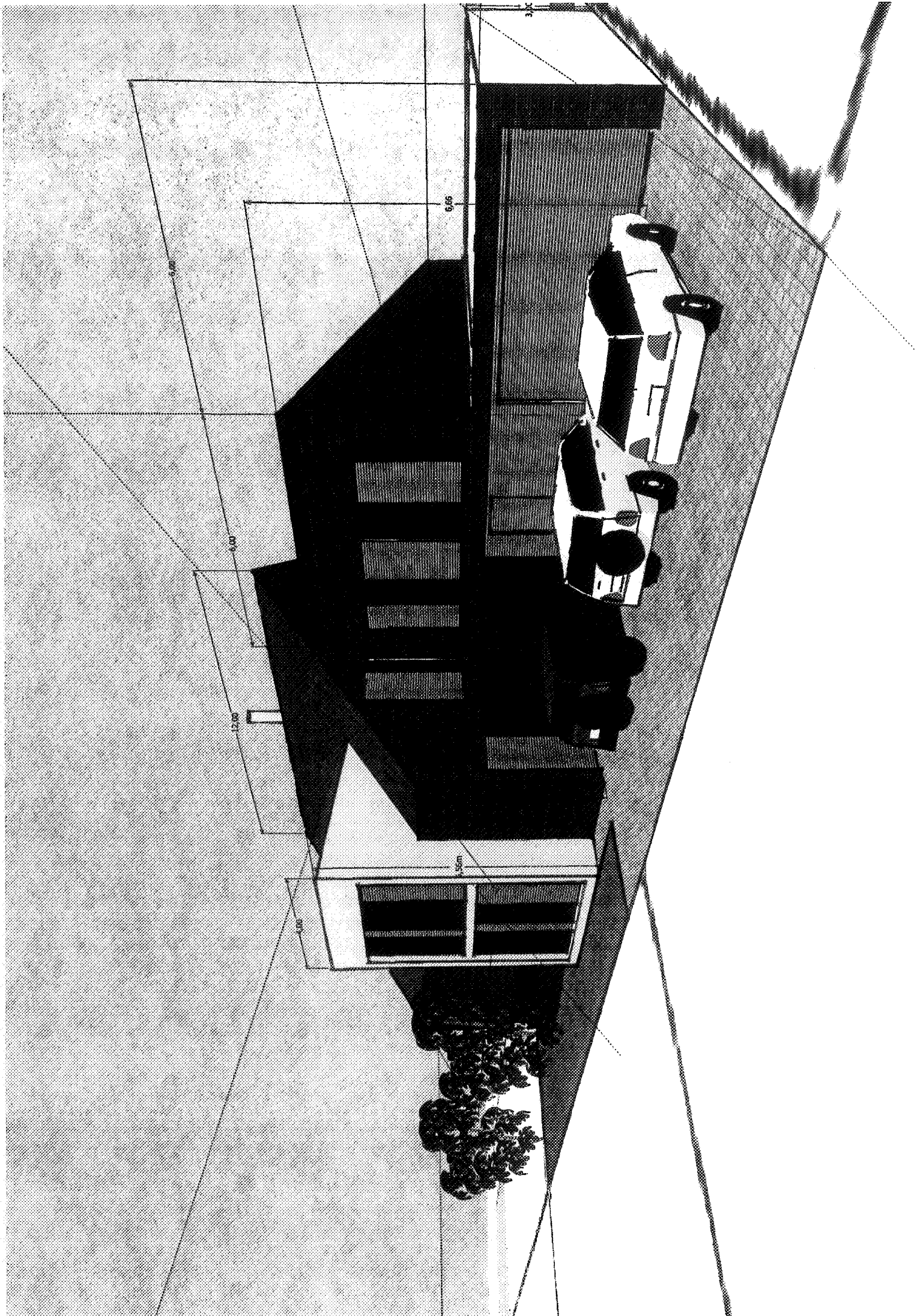
Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Abweichung gemäß §73 in Verbindung mit § 86 BauO NRW zur Errichtung eines gegliederten Wohngebäudes mit zwei benachbarten unterschiedlich gegeneinander geneigten einseitigen Pultdächern auf dem Grundstück unter den Bedingungen zuzustimmen, dass alle betroffenen direkt angrenzenden Nachbarn im Rahmen des Prüfverfahrens ihre Zustimmung erklären und die zulässige festgesetzte Eingeschossigkeit nachgewiesen wird.

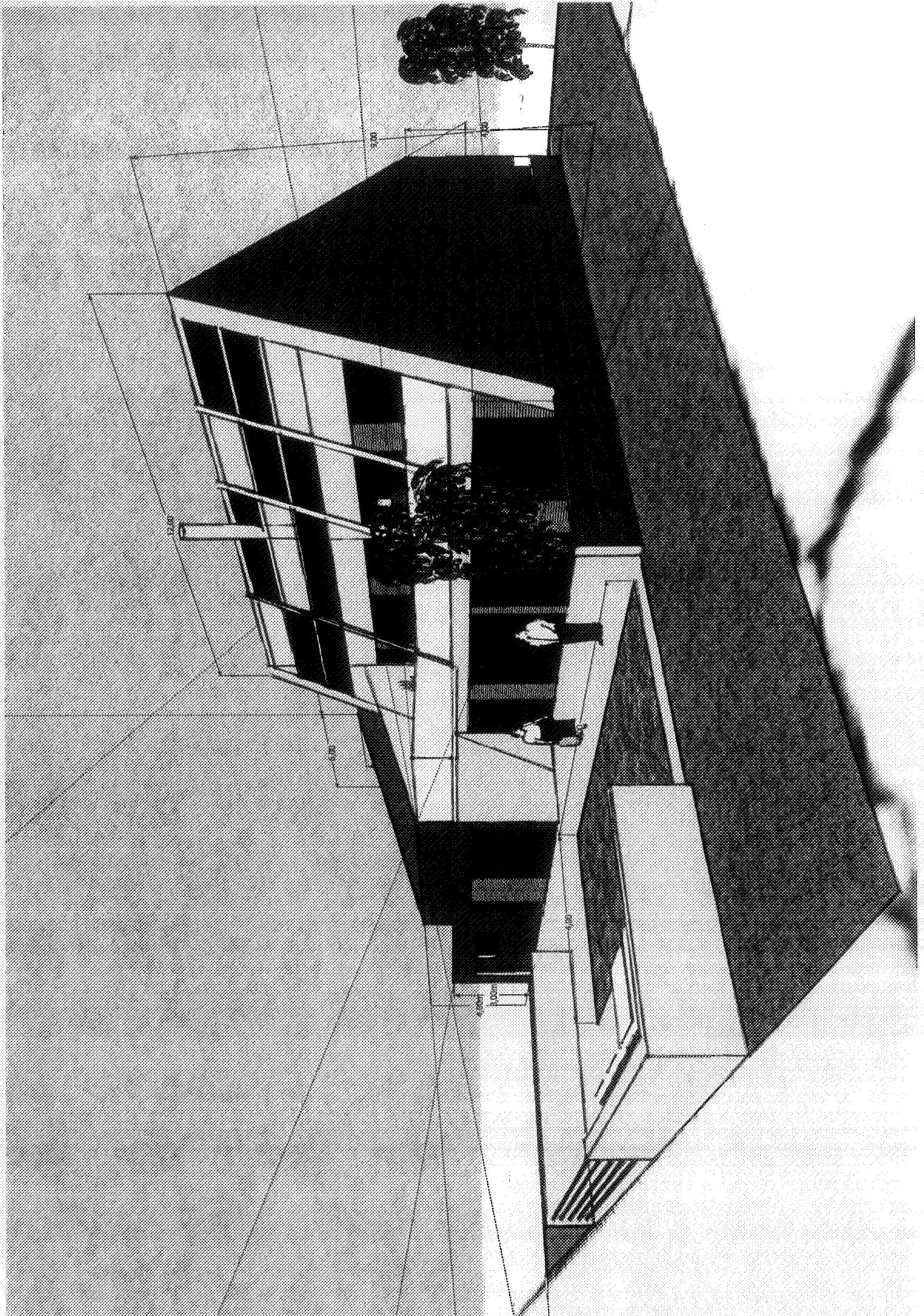
In Vertretung:

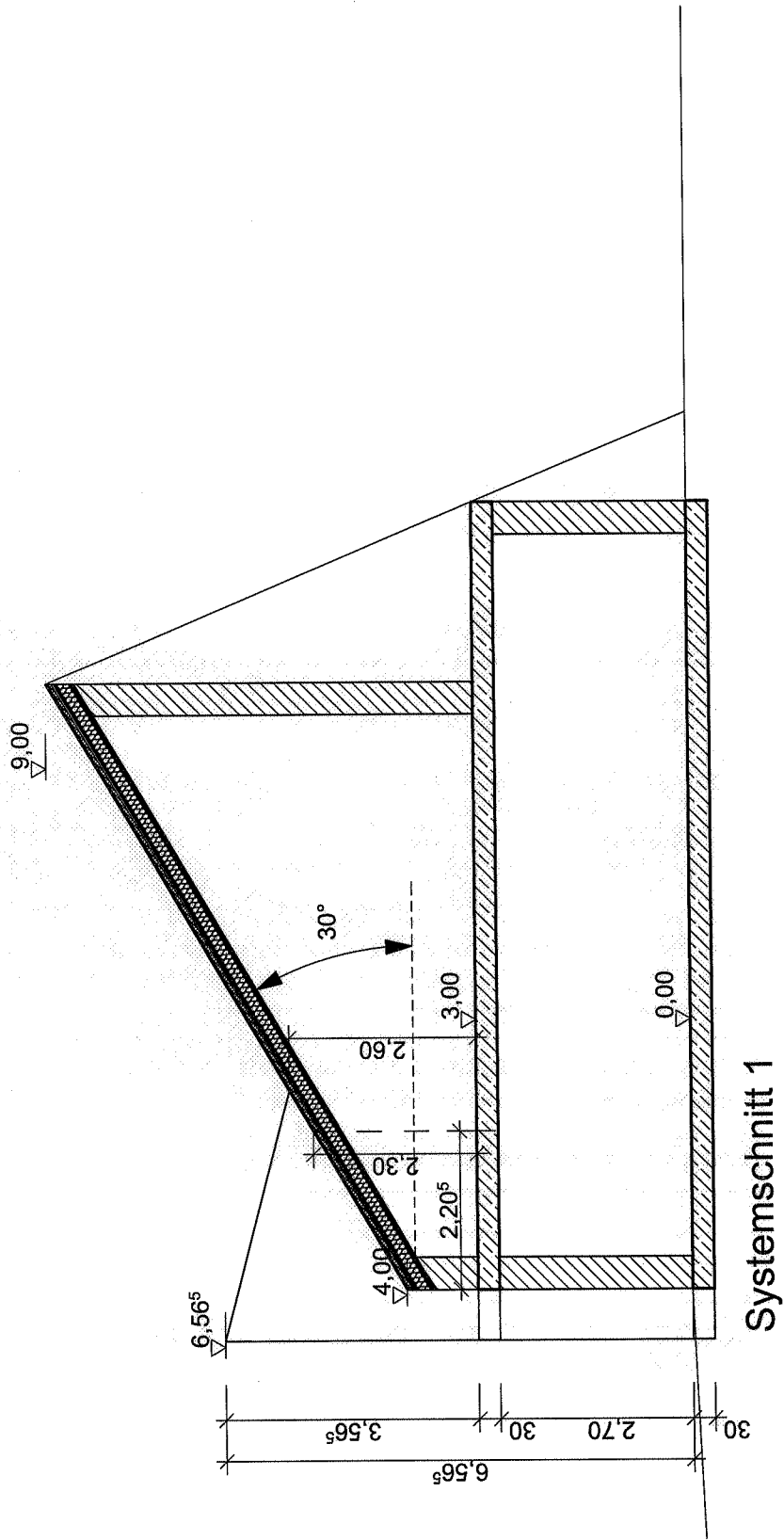

(Strauch)

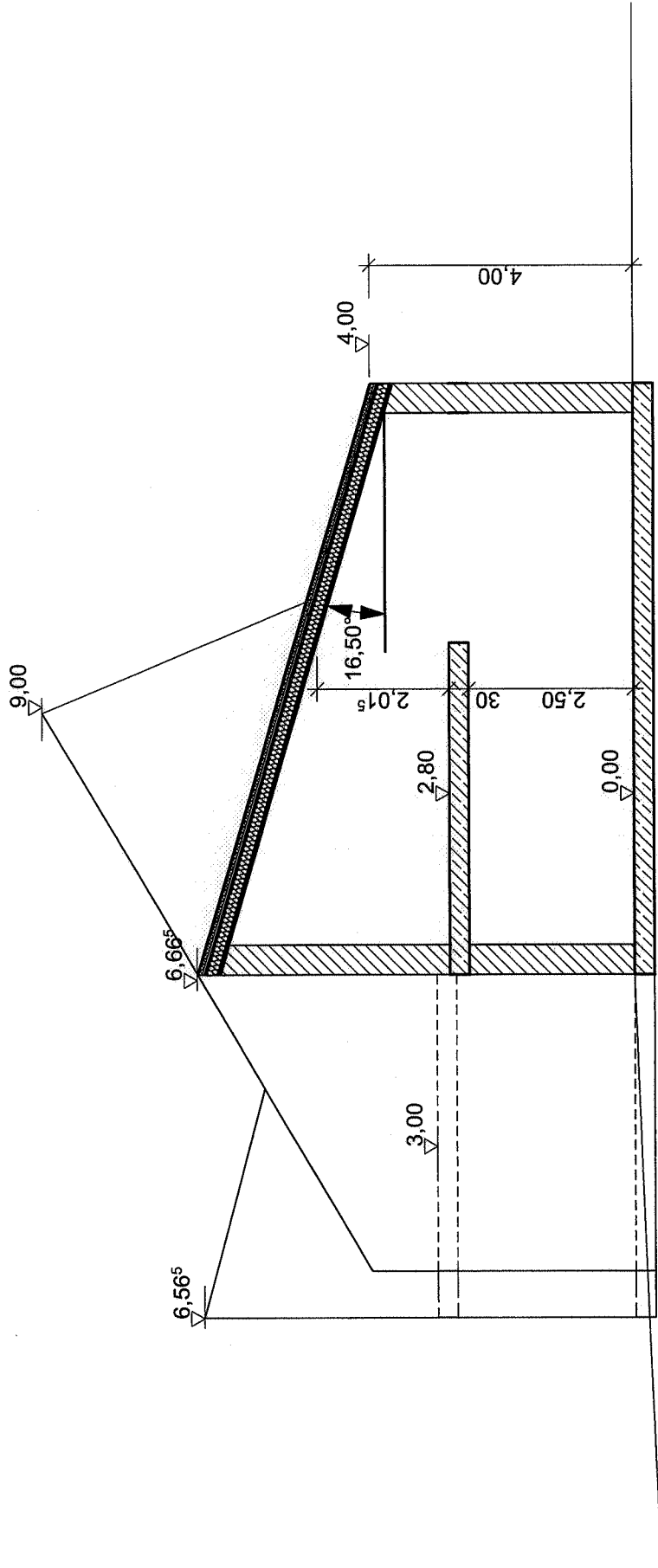
I..und Techn. Beigeordneter











Systemschnitt 2

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.12.2014/Punkt 3 der Tagesordnung)

Fortschreibung Soziale Stadt Setterich

Zwischenzeitlich haben sich die Städtebauförderrichtlinien dahingehend geändert, dass nunmehr auch die energetische Sanierung sowie die Schaffung von Barrierefreiheit öffentlicher Gebäude gefördert werden.

Es besteht nun die Möglichkeit für zurzeit laufende städtebauliche Fördermaßnahmen diese unter vorgenannten Aspekten fortzuschreiben.

Über die Planung und Fortschreibung der Fördermaßnahme Soziale Stadt Setterich wird in der Sitzung berichtet.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der vorgestellten Fortschreibung der Fördermaßnahme Soziale Stadt Setterich zu.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.12.2014/Punkt 4 der Tagesordnung)

Vorstellung der überarbeiteten Planung zur Umgestaltung des Bereichs Im Kirchwinkel/ Am Feuerwehrturm

Das Konzept zur Umgestaltung der Straßen „Am Feuerwehrturm“ und „Im Kirchwinkel“ wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 01.07.2014 unter TOP 5 vorgestellt und bei 1 Enthaltung beschlossen.

Angelehnt an die Gestaltung der Kirchstraße sollte die Fahrbahn in beiden Straßen aus städtebaulicher Sicht ebenfalls mit Klinkerpflaster versehen werden.

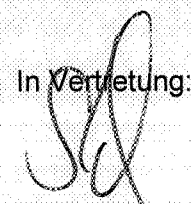
Im Zuge der weiteren Planungen musste das beauftragte Ingenieurbüro jedoch darauf hinweisen, dass durch Rangierbewegungen der LKW bei der Warenanlieferung es im Einmündungsbereich „Am Feuerwehrturm“ / „Im Kirchwinkel“ langfristig zu Schäden am Pflasterbelag kommen könnte. Aus Gewährleistungsgründen sollte daher hier kein Pflaster verwendet werden. Als Alternative schlägt das Ingenieurbüro vor, den Einmündungsbereich stattdessen mit eingefärbtem Asphalt auszubauen.

Das überarbeitete Konzept wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der geänderten Planung zu.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.12.2014/Punkt **5** der Tagesordnung)

Vorstellung der überarbeiteten Planung zur Umgestaltung des Ortseinganges Beggendorf - Hubertusstraße -

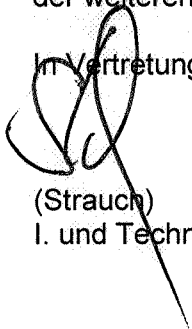
Der Bau- und Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 21.10.2014 unter TOP 5 bereits mit der Planung zur Umgestaltung des Ortseinganges Beggendorf – Hubertusstraße – beschäftigt.

Nachdem die dort eingebrachten Anregungen in den Fraktionssitzungen beraten worden sind, wurde dem Ingenieurbüro Kempen + Krause, Aachen, der Auftrag erteilt diese in die Planung einfließen zu lassen. Das Ergebnis dieser überarbeiteten Planung liegt nun vor und wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Planung zu und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Umsetzung.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.12.2014/Punkt 6 der Tagesordnung)

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Bezirksregierung Köln:

- 16. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen - Umwandlung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), Stadt Eschweiler -
- Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen - Darstellung eines Bereiches für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze mit der Zweckbindung Abfalldeponie, Gemeinde Aldenhoven

Stadt Alsdorf:

- Bebauungsplan Nr. 347 - Am Sportplatz Gesamtschule
hier: öffentliche Auslegung gem. § 13a BauGB

Interessen der Stadt Baesweiler werden durch die Planung erkennbar nicht berührt.

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter