

## Begründung

### zur Satzung der Ortsgemeinde Dahlem über die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Hinter der Kirche“

#### 1. Anlass der 1. Änderung und Erläuterungen zur Planung

Der am 03.04.1981 gemäß § 10 BauGB und § 24 Gemeindeordnung als Satzung beschlossene Bebauungsplan für das Teilgebiet „Hinter der Kirche“ ist zu ändern, da die Ortsgemeinde nunmehr die Realisierung von Bauvorhaben mit begrünten Flachdächern sowohl auf Hauptgebäuden wie auch Nebenanlagen ermöglichen will. Die Ortsgemeinde sieht es städtebaulich als vertretbar an, den Spielraum für eine weitere Dachform im Planungsraum entsprechend zu erweitern. Es besteht ein Planungserfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB, da die Änderung nicht auf dem Wege der Befreiung und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Seitens der Ortsgemeinde ist man der Auffassung, dass die derzeitige Festsetzung in der Grundplanung nicht mehr den Ansprüchen einer zeitgemäßen insbesondere auch nach ökologischen Gesichtspunkten ausgerichteten Bauleitplanung gerecht wird. Zum Zeitpunkt der Entstehung des Bebauungsplanes war sich die Ortsgemeinde der Bedeutung von begrünten Flachdächern, vor allem auch für den Umweltschutz noch nicht bewusst. Insbesondere Sicherheitsgedanken (Dachabdichtung) waren beim damaligen Entscheidungsprozess über die zulässigen Dachformen maßgebend. Diese Dinge spielen aufgrund heute ausgereifter Verfahren und Techniken nicht mehr die entscheidende Rolle. Die ökologischen Vorteile hingegen sind unbestritten. Das begrünte Dach hat entscheidende Vorteile für Klima, Lärmschutz, Wärmedämmung, schützt vor UV-Einstrahlung und bietet zusätzlich Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Aus diesem Grunde möchte die Ortsgemeinde Dahlem für künftige Bauvorhaben diese ökologisch fortschrittliche Dachform, die zugleich auch gegenüber herkömmlichen Dachformen i. d. R. die wirtschaftlichere Lösung darstellt, zulassen.

Aufgrund des Fehlens eines klassischen Dachfirstes bei Flachdächern, wird hier keine einzuhaltende Firstrichtung vorgegeben.

#### 2. Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat von Dahlem hat in seiner Sitzung am 02.12.2002 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Satzungsverfahrens über die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Hinter der Kirche“ beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erfolgt (§ 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Dahlem, 16.04.2003  
Ortsgemeinde Dahlem



*Rudolf Werwy*

Rudolf Werwy  
Ortsbürgermeister