

Begründung zum Bebauungsplan „6. Änderung Hintere Wiesen-Schalterle,“ im Beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

1. Erfordernis der Planung sowie Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan Hintere Wiesen-Schalterle stammt in seinen Anfängen aus dem Jahr 1970 und hat damit ein Alter von 50 Jahren. Die damaligen Bauvorschriften waren im Wesentlichen auf eine einheitliche und gleichförmige Bauweise ausgerichtet. Die städtebaulichen Vorstellungen nach Gleichförmigkeit und Einheitlichkeit haben sich in den Gestaltungsvorstellungen der jüngeren Zeit allerdings zu mehr individuellen Bauformen und Gestaltungselementen gewandelt. Diese Entwicklung kommt in nahezu allen neueren Bebauungsplänen zum Ausdruck, wo heute weitgehend auf Gestaltungsvorschriften verzichtet wird und letztlich im Wesentlichen nur planungsrechtliche Vorgaben über die Art und das Ausmaß möglicher Bebauungen getroffen werden. Es ist den Bauherren heute kaum vermittelbar, in den vielen alten Plangebietten an den früheren Gestaltungsvorstellungen festzuhalten und diese zu zwingen sich an nicht mehr zeitgemäßen Vorschriften zu orientieren. Der Bebauungsplan Hintere Wiesen-Schalterle soll deshalb in seinen bauordnungsrechtlichen Vorschriften gelockert werden, um auch moderne Bauformen zu ermöglichen. Dies kommt nicht nur den Bauherren zu Gute, die über ein unbebautes Grundstück verfügen, sondern auch den Eigentümern von Bestandsgebäuden, die früher oder später Umbaumaßnahmen beabsichtigen. Unter Berücksichtigung der Baumöglichkeiten nach den bestehenden Bauvorschriften ergeben sich aus dem Blickwinkel nachbarlicher Belange keine oder nur geringe Beeinträchtigungen hinsichtlich der Belichtung und Besonnung der Grundstücke.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 und auch in der aktuellen Fortschreibung als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die zulässige Bebauung im Plangebiet ist durch den qualifizierten Bebauungsplan Hintere Wiesen-Schalterle vom 03.12.1970 und den nachfolgenden Änderungen der Jahre 1975 bis 1978 definiert.

4. Inhalt der Bestandsplanung und geplante Änderungen

	Bestandsplanung	Geplante Änderungen
Art der bauliche Nutzung	Reines Wohngebiet	Keine Änderung
Anzahl Vollgeschosse	II (I+U)	Keine Änderung
Überbaubare Grundstücksflächen	Durch Baugrenzen bestimmt	Keine Änderung
Bauweise	offen	Keine Änderung
Grund-und Geschossflächenzahl	0,4 und 0,5	Keine Änderung
Dachform Hauptgebäude	Satteldach mit 25-35 ° Dachneigung	Wird aufgehoben, Dachformen und Dachneigungen freibleibend
Firstrichtung	Laut Planeinschrieb	Wird aufgehoben
Kniestockhöhe	Max. 0,65 m	Wird aufgehoben

Garagendächer	Flachdach oder abgeschlepptes Hauptdach	Wird aufgehoben, Dachformen und Neigungen freibleibend
Erdgeschossfußbodenhöhe	Festlegung durch Büro Breinlinger anhand Kanalhöhen	Wird aufgehoben
Dacheindeckung und Gestaltung Sockelgeschoss	Nur engobiertes Material, Erdgeschoss mit 10 cm Überstand, Sockelgeschoss mit dunklem, Erdgeschoss mit hellem Anstrich	Wird aufgehoben
Niederspannungsleitungen	Nicht zulässig	Keine Änderung
Einfriedungen	Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Naturhecke, Holzzaun oder Steinmauer von max. 0,75 m Höhe	Keine Änderung
Maximale Gebäudehöhe	Bisher nicht festgesetzt	Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bis zum höchsten Punkt des Daches. Oberhalb des Erdgeschosses ist maximal <i>ein</i> weiteres Geschoss zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spitzböden von Satteldächern, die auf Grund ihrer Höhe für Aufenthaltszwecke nach den geltenden Bestimmungen nicht geeignet sind. Die Geschosshöhe darf max. 3,50 m betragen.

5. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hintere Wiesen-Schalterle.

6. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung findet nicht statt. Umweltsensitive Eingriffe finden nicht statt. Die Änderungen beinhalten lediglich baugestalterische Aspekte.

7.2 Erschließung

Keine Änderungen

7.3 Ver.-und Entsorgung

Keine Änderungen

7.4 bauliche Auswirkungen

Der weitgehende Verzicht auf die bisherigen Gestaltungsvorschriften lässt an Stelle der bisherigen beschränkten Kniestockhöhe größere Traufhöhen zu. In Verbindung mit der Freigabe der Dachformen lässt dies den Bauherren mehr Gestaltungsspielraum bei der individuellen Planung und wird nach und nach zu einer Auflockerung der bislang einheitlichen Bebauung führen. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht verändert, so dass Obergeschosse oberhalb dem Erdgeschoss, die bislang als nur Dachgeschosse zulässig waren, nur mit flächenmäßigen Einschränkungen zulässig sind. Um die mögliche Gesamthöhe der Gebäude zu begrenzen, soll eine maximale Gebäudehöhe von 9 m und eine maximale Geschosshöhe von 3,50 m eingeführt werden. Außerdem wird die Zahl der Geschosse oberhalb des Erdgeschosses auf *ein* Geschoss beschränkt.

Gosheim, den 02.03.2020

Kielack
(Bürgermeister)