

## Begründung zum Bebauungsplan „1. Änderung Breite,“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

### 1. Erfordernis der Planung sowie Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan Breite wurde im Jahr 1989 aufgestellt. Zielsetzung war die Schaffung von Wohn- und Mischgebietsbauflächen um den wachsenden Bedarf an Baugrundstücken in der Gemeinde zu decken. Es wurden Flächen als Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet ausgewiesen. Im gesamten Plangebiet sind zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt, wobei diese zwei Vollgeschosse in den Wohnbauflächen nur im Untergeschoss und im Erdgeschoss zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen und das Bauvolumen sind durch straßenparallele Baugrenzen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 auf den Wohnbauflächen und 0,8 in den Mischgebieten festgelegt.

Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und einem Mangel an verfügbaren Bauflächen sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen im gesamten Plangebiet so verändert und angepasst werden, dass eine verträgliche Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht und die Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der Dachformen gelockert werden.

### 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 und auch in der aktuellen Fortschreibung als Wohnbaufläche und Mischbaufläche dargestellt. Es sind keine Änderungen der Nutzungsart geplant.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die zulässige Bebauung im Plangebiet ist durch den qualifizierten Bebauungsplan Breite vom 02.03.1989 definiert.

### 4. Inhalt der Bestandsplanung und geplante Änderungen

*Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit Änderungen (rot)*

Geschossfl.-zahl GFZ	0,5	0,8	0,8
Bauweise	Einzelhäuser, teilw. Hausgruppe	Einzelhäuser	keine Änderung
Traufhöhe	max 3,50m; von EFH bis UK Sparren	max 3,50m; von EFH bis UK Sparren	max. 6,0 m von EFH bis UK Sparren
Traufhöhe bei Flachdachbauweise			max. 6,0 m bis Oberkante Obergeschossdecke. Umwehrungen werden bis zu einer Höhe von 1m nicht berücksichtigt. Bei Flachdachbauweise des obersten möglichen Geschosses sind senkrechte Wände im Mittel 2,50m von den Außenwänden einzurücken, mindestens aber 2,0 m.
Firsthöhe	ohne Festsetzung	ohne Festsetzung	max. 9,0 m
Geltung BauNVO	1977	1977	1990

Dachform Haus	Satteldach; Walmdach	Flachdach, Satteldach	frei
Dachneigung Haus	25° - 38°	25° - 38°	0° - 38°
Dach Garage	freistehend mit FD und SD	freistehend mit FD und SD	frei
Stellplätze	mindestens 2 Stück pro Grundstück	mindestens 2 Stück pro Grundstück	1 Stk pro Wohneinheit (nach LBO)
Stauraum vor Garagen	Stauraum zur Straßen- begrenzungslinie > 5,0m	Stauraum zur Straßen- begrenzungslinie > 5,0m	ohne Abstand bei indirekter Einfahrt über das Baugrundstück

## 5. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Breite.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Umweltrelevante Eingriffe finden nicht statt.

### 6.2 Erschließung

Keine Änderungen

### 6.3 Ver.-und Entsorgung

Keine Änderungen

### 6.4 bauliche Auswirkungen

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird zwar nicht verändert. Gleichwohl ermöglicht die geplante Änderung für die Wohnbauflächen (WA, WR) neben einem Untergeschoss und dem Erdgeschoss ein weiteres Geschoss. Es können damit Gebäude mit Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss/Penthousegeschoss entstehen, wobei in dieser Konstellation das Untergeschoss und das Dachgeschoss/Penthousegeschoss definitionsgemäß keine Vollgeschosse sein dürfen. Für ein Untergeschoss bedeutet dies, dass es im Mittel nicht mehr als 1,40 m oberhalb des geplanten Geländes liegen darf. Für das Dachgeschoss/Penthousegeschoss bedeutet dies, dass es auf nicht mehr als 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine Höhe von 2,30 m haben darf. Um die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu begrenzen wird eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und ein maximale Gebäudehöhe 9,0 m eingeführt. Ausgenommen hiervon sind technische Einrichtungen wie Schornsteine, Aufzugsschächte, Geländer und ähnliche untergeordnete Bauteile.

Die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,8 für die Wohnbauflächen auf der Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung bedeutet ein höheres Bauvolumen durch zusätzliche Geschossflächen. Nach der bisherigen Regelung war die Geschossfläche nach den Außenmaßen eines Gebäudes in allen Vollgeschossen definiert, Aufenthaltsräume in anderen Geschossen waren mitzurechnen. Nach der geplanten Regelung auf der Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung wird die Geschossfläche ausschließlich über die Fläche in den Vollgeschossen ermittelt. Das bedeutet, dass Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen nicht berücksichtigt werden und damit zusätzlich möglich sind.

Gosheim, den 24.03.2021

Kielack  
(Bürgermeister)