



Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Rotkreuz" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3051 beabsichtigen bzw. beabsichtigten die Errichtung einer Dachgaube im Dachspitz auf der Nord-West-Seite des Anwesens Josef-Rau-Straße 8a. Im Dachgeschoss, ebenfalls Nord-West-Seite, wurde in der Vergangenheit bereits eine Dachgaube genehmigt und errichtet. Nach dem für das Grundstück geltenden Bebauungs-plan „Rotkreuz, 1. Änderung“ aus dem Jahr 2001 wäre die Errichtung einer Dachgaube im Dachspitz momentan baurechtlich zulässig.

Der Gemeinderat der Stadt Haslach hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 15. Dezember 2014 über die beabsichtigte Planung beraten und die Verwaltung beauftragt eine Bebauungsplanänderung vorzunehmen und eine Veränderungssperre zu erlassen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des gesamten Wohnbaugebietes „Rotkreuz“. Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung ist es erforderlich eine Bebauungsplanänderung vorzunehmen.

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Länge von Dachgauben, Dacheinschnitten darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen, die von Zwerchgiebeln (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade) und Wiederkehren (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) maximal 50 %. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder Dacheinschnitten zum First muss mindestens 1,00 m, in der Dachneigung gemessen, betragen. Die traufseitige Wandhöhe von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Wiederkehren, gemessen von Oberkante Rohfußboden des ersten/untersten ganz bzw. teilweise im Dachraum liegenden Geschosses bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand/Wiederkehräußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 3,00 m betragen.

Die nicht verglasten Teile der Dachaufbauten müssen in der Farbe der Dachdeckung angepasst werden. Schleppegauben sind nur bei Dächern ab einer Dachneigung von mind. 35° zulässig.

Die Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Wiederkehre und Zwerchgiebel sind so zu wählen, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rotkreuz“ in seiner Ursprungsfassung und ergibt sich aus dem Deckblatt zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Rotkreuz, 1. Änderung“ vom 24. Juli 2001.

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Verfahrensablauf

13.01.2016	Stadtrat beschließt den Aufstellungsbeschluss zur Anpassung des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung
13.01.2016	Stadtrat beschließt den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich der Bebauungsplanänderung
23.01.2016	Öffentliche Bekanntmachung der Beschlüsse im Amtsblatt
30.05.2016	Entwurfsbilligung und Beschluss Offenlage in öffentlicher Sitzung zur Anpassung der örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich Dachaufbauten
07.06.2016	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
10.06.2016	Öffentliche Bekanntmachung des am 30.05.2016 gefassten Beschlusses im Amtsblatt
20.06. – 20.07.2016	Auslegungsfrist der Planunterlagen
26.07.2016	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss im Stadtrat in öffentlicher Sitzung
29.07.2016	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Diese Begründung wird der Bebauungsplanänderung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Haslach, 26. Juli 2016



Heinz Winkler
Bürgermeister

