



## B e g r ü n d u n g

### zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberdorf“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

#### I. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberdorf“ sind nur teilweise bebaut. Um eine künftige Bebauung auch unter energetischen Gesichtspunkten zu ermöglichen sollen die Festsetzungen den heutigen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der energetischen und planerischen Entwicklung, angepasst werden.

So sind für die Anbringung von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen Dachneigungen von ca. 30° optimal. Für die ideale Nutzung der Sonnenenergie müssen die Gebäude nach Süden ausgerichtet sein, entsprechend ist eine Drehung der Firstrichtung erforderlich. Für Passivhäuser sollte die Dachfläche keine Einschnitte und Aufbauten aufweisen. Das bedeutet gleichzeitig eine Steigerung der Wandhöhe und es müssen zwei ganze Vollgeschosse vorhanden sein, die nicht in der Dachfläche liegen.

#### II. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplans für den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Geltungsbereich sollen insbesondere die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Passivhäusern geschaffen werden.

Hierzu ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Oberdorf“ hinsichtlich der Firstrichtung, der Geschossigkeit der Gebäude, der Wandhöhe sowie der Dachneigung zu ändern. Aus Gründen des äußeren Erscheinungsbildes und der Wirkung auf das Dorfbild wird ein Dachüberstand festgesetzt. Um die bessere Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neu geregelt.

#### III. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Für den gesamten Bereich der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen der Ursprungsfassung wie folgt ergänzt bzw. geändert.

Die Drehung der Firstrichtung um 90° wird ermöglicht, um die optimale Nutzung der Sonnenenergie zu gewährleisten. Stellplätze, Carports und Garagen werden ebenso wie sonstige Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, sofern ein Mindestabstand von 1,00m zur Straßengrenze eingehalten wird. Außerdem wird ein Mindestdachüberstand der Hauptgebäude von 0,50m vorgegeben.

Die Grundstücke Flst. Nr. 2788 und 2796 liegen direkt an der Schnellinger Straße und tragen daher maßgeblich zum Ortsbild Schnellingsens bei. Eine Bebauung dieser Grundstücke verdeckt die dahinterliegenden Gebäude weitestgehend, sodass folgende bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Festsetzungen für den übrigen Geltungsbereich getroffen werden.

Die Dachneigung wird von 42° bis 48° auf 25° bis 48° geändert. Die bisherige Festsetzung, dass das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss, wird gestrichen. Künftig sind zwei Vollgeschosse zulässig. Jedoch darf das Gebäude eine maximale Wandhöhe von 5,80m nicht überschreiten.

#### **IV. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan**

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

#### **V. Räumlicher Geltungsbereich**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst den im Zeichnerischen Teil vom 13.12.2011 dargestellten Geltungsbereich, der dem Ursprungsplan entspricht.

#### **VI. Änderung im beschleunigten Verfahren**

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung. Die der Bebauungsplanänderung bzw. dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegende Grundfläche beträgt ca. 2.000 m<sup>2</sup> und bleibt damit unter den in § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Somit kommt für die Änderung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung.

#### **VII. Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren geändert, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

Haslach im Kinzigtal, 14.02.2012



Heinz Winkler  
Bürgermeister