



## Begründung

### zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lautenbachergasse-Sandhaasenthalde / Erweiterungsgebiet" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der zukünftige Eigentümer der Grundstücke am Leimengrubweg, Flst. Nrn.: 2797 und 2797/3, beabsichtigt auf den vorgenannten Grundstücken ein Einfamilienwohnhaus zu errichten.

In Vorgesprächen mit der Verwaltung hat sich gezeigt, dass der Bauwunsch nicht im Rahmen des derzeit geltenden Bebauungsplanes „Lautenbachergasse-Sandhaasenthalde/Erweiterungsgebiet“ verwirklicht werden kann. Aus diesem Grund hat der Eigentümer der o.g Grundstücke die Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung mit einer Wohnbebauung an dieser Stelle aber wünschenswert und vertretbar. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird der nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung gerecht.

##### 1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Grundstücke Flst. Nrn.: 2797 und 2797/3 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lautenbachergasse-Sandhaasenthalde / Erweiterungsgebiet“ aus dem Jahr 1985. Der Bebauungsplan weist die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) als „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Die zwei vorgenannten Grundstücke sind momentan jedoch als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Neubau zu schaffen ist der Bebauungsplan für den in der Anlage gekennzeichneten Geltungsbereich (Grundstücke Flst. Nrn. 2797 und 2797/3, Gemarkung Haslach) anzupassen bzw. zu ergänzen.

##### 1.3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und dem textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung jeweils vom 3. Februar 2015.

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung („Wohnbaufläche“)
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ))
- Festsetzung einer „offenen Bauweise“
- Anpassung der überbaubaren Fläche (Baugrenzen)
- Festsetzung einer Erdgeschossrohfußbodenhöhe über NN
- Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe
- Maximale Begrenzung der Anzahl an Vollgeschossen
- Festsetzung bzgl. der Dachform und Dachneigung

Im Übrigen gelten die Vorschriften des Ursprungsbebauungsplanes.

#### **1.4 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan**

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

#### **1.5 Räumlicher Geltungsbereich**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 3. Februar 2015 dargestellten Geltungsbereich. Dieser umfasst die Grundstücke Flst. Nrn.: 2797 und 2797/3 mit einer Gesamtfläche von ca. 830 m<sup>2</sup>. Mit Schließung dieser Lücke sind alle Grundstücke im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes bebaut.

#### **1.6 Beschleunigtes Verfahren**

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die der Bebauungsplanänderung bzw. dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegende Grundfläche bleibt unter der in § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.

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

#### **1.7 Umweltprüfung**

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

## **2. Städtebauliche Festsetzungen**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan weist in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,

Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen).

Diese Nutzungen würden dem Erscheinungsbild und dem Gebietscharakter in diesem Bereich des Stadtgebiets entgegenwirken. In diesem Bereich soll eine sinnvolle Verdichtung und Ergänzung der bestehenden Bebauung erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse geregelt. Durch die Bestimmung der Grundflächenzahl von 0,3 sowie der Geschossflächenzahl von 0,4 wird die vorherrschende Dichte der angrenzenden Bebauung aufgenommen und weitergeführt.

Um die Gebäudekubatur regeln zu können, wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse sichert, dass sich der Neubau in seiner Maßstäblichkeit an die angrenzende Bebauung anpasst.

## **2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen**

Analog zur bereits bestehenden Nachbarbebauung wird eine offene Bauweise in Form eines Einzelhauses festgesetzt. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EG RFB) ist auf maximal 248,50 über NN festgesetzt (Normal Null entspricht der Meereshöhe). Es wird dadurch ein eindeutiger Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe definiert.

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe mit 6,50 m begrenzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Dieses Maß ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgelegt.

Auf die Festsetzung einer Firsthöhe kann aufgrund der Vorgaben in Bezug auf die Dachneigung und Dachform verzichtet werden.

## **2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zwischen Baufenster und Erschließungsstraße sieht der Bebauungsplan einen Abstand von 2,0 m vor. Dies gewährleistet einen städtebaulich erwünschten Mindestabstand zwischen der Erschließungsstraße und eventuell angeordneter Garagen / Carports bzw. Stellplätze. Garagen müssen gemäß Ursprungsbebauungsplan darüber hinaus einen Stauraum von mindestens 5,00 m aufweisen.

## **3. Örtliche Bauvorschriften**

### **3.1 Dachform und Dachneigung**

Als Dachform sind Walm- und Zeltdächer umsetzbar. Die Dachneigung wird auf 10° bis 20° festgesetzt. Durch die geringe Dachneigung wird die sich daraus ergebende Gebäudehöhe in ihrer Höhenentwicklung verträglich begrenzt.

### 3.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Ansichtsfläche des Untergeschosses darf maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

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

Haslach, den 3. Februar 2015



Heinz Winkler  
Bürgermeister