

B e g r ü n d u n g

zur 12. Änderung des Bebauungsplanes "Mühlen-/ Mühlenbacher Straße" im beschleunigten Verfahren

1. Erfordernis der Planung

Die Bauherrengemeinschaft Hansmann/Possler (Team-Bau) beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Flst.Nr. 1332/2 (derzeit Julius-Allgeyer-Str. 18) abzubrechen und eine Wohnanlage aus drei Einzelhäusern zu erstellen.

Das geplante Bauvorhaben weicht insbesondere hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen und der Bebauung außerhalb überbaubarer Flächen von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans "Mühlen-/ Mühlenbacher Straße" ab. Das Vorhaben ist damit nicht zulässig.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 1332/2 sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Nachverdichtung des Grundstückes und den Neubau einer Wohnanlage mit drei Einzelhäusern geschaffen werden.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan eine Erhöhung, indem statt der bisherigen zwei neu drei Vollgeschosse mit einer GFZ von 1,0 statt bisher 0,7 zulässig sind. Diese Festsetzungen dienen der Nachverdichtung und Flächen sparenden Ausnutzung des Grundstückes. Um daneben das Einfügen der Neubauten in das städtebauliche Gefüge der umliegenden Bebauung zu sichern, werden maximale Traufhöhen festgelegt. Diese wurden wegen der unterschiedlichen Höhenlage der Gebäude für jedes einzeln ermittelt und festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Das bestehende Baufenster wird erweitert, um das Grundstück besser ausnutzen zu können. Für Südbalkone wird als Ausnahme eine Überschreitung der Baugrenze zugelassen.

3.3 Nebenanlagen

Da für die Wohnanlage erhöhter Stellplatzbedarf besteht, werden Carports nach Süden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen, ohne Beschränkung auf nur einen Carport, zugelassen. Die Ausrichtung längs zur Straße sichert einen genügend breiten unbebauten Streifen zur Straße, analog der bestehenden Bebauung.

3.4 Höhenlage

Die bisherigen Festsetzungen zur Sockelhöhe sind wegen der unterschiedlichen Höhenlage der Gebäude nicht sinnvoll. Da die Traufhöhe als NN-Höhe festgesetzt wird, kann eine Festsetzung zur Höhenlage des Gebäudes unterbleiben.

4. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die Dachneigung wird auf 28° bis 43° festgesetzt. Wegen der Erhöhung der Geschossigkeit ist hier eine Änderung der Festsetzungen im Hinblick auf die Umgebungsbebauung nötig.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich der Änderung ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

6. Beschleunigtes Verfahren

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um Maßnahmen der Nachverdichtung, weshalb der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Die dem Plan zugrunde liegende Grundfläche beträgt knappe 1.300 m² und bleibt damit unter den in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

77716 Haslach i.K., 3. November 2008



Heinz Winkler
Bürgermeister