

# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN

## Nr. 3 „NÖRDLICHER PFEFFERBUCK“



## BEGRÜNDUNG

## GEMEINDE RÖTTENBACH

AUSFERTIGUNG - STAND: 21.02.2013

büro für architektur und städtebau  
thomas wenzel architekt dipl. ing. (fh)

detlef paul  
freischaffender landschaftsarchitekt & stadtplaner VDA



## Inhaltsverzeichnis

I. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

II. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

III. Begründung der geänderten Festsetzungen

1. Bauweise von Garagen

2. Einfriedungen

3. Garagen, Stellplätze und Carports

4. Maß der baulichen Nutzung

5. Fertigbauten

6. Bauweise

7. Dachform/Dachneigung/Firstrichtung/Dachüberstände

8. Kniestöcke / Traufhöhen

IV. Umweltbelange

V. Auswirkungen der Planung



## I. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlicher Pfefferbuck“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des seit dem 13.06.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3.

Die Ziele des Bebauungsplanes wurden in der Begründung des Architekturbüros Sipos wie folgt zitiert:

„Notwendig wurde die Ausweisung dieses Baugebiets, um die Erschließungsmaßnahmen des gesamten nördlichen Siedlungsgebietes Mühlstettens wirtschaftlicher zu gestalten, und weil alle bisher in rechtskräftigen Bebauungsplänen ausgewiesenen Siedlungsflächen restlos aufgefüllt waren.“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Rand von Mühlstetten, Gemeinde Röttenbach. Der Geltungsbereich wird im Norden vom Wald des Schwarzenberges begrenzt und verläuft quer durch das Baugebiet zwischen der Straße Am Schwarzenberg und der Bergstraße. Die namensgebende Straße Pfefferbuck ist die Verbindung zwischen den beiden Straßen.

Der Geltungsbereich des 2,3 ha großen Planungsgebietes umfasst im Einzelnen die Flurstücke mit den Nummern:

145/1; 145/2; 145/3; 146/1; 146/2; 146/3; 146/4; 146/5; 147/1; 147/2; 147/3; 147/4; 147/5;  
148/1; 148/2; 148/3; 148/4; 148/5; 150/2; 150/3; 150/4; 150/5; 157/5; 162; 162/16; 162/17;  
162/18; 162/19; 163/2; 163/3; 163/4; 163/5; 163/6; 163/7; 163/8; 163/9; 163/10; 163/11; 163/12;  
163/13; 163/14; 163/15; 163/16; 163/17; 163/18; 163/19; 164; 517/1; 517/2; 517/3;

## II. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Ausweitung der bisherigen Festsetzungen um einen größeren Freiraum für moderne Bauweisen zu schaffen.

Die Attraktivität des Baugebietes soll damit erhöht, und die Schaffung dauerhafter Werte in Form von modernen Eigenheimen gegeben werden, ohne jedoch den Gebietscharakter zu stark zu verändern. Die Bauweise erlaubt nun durch raumhaltige Dächer ein günstigeres Verhältnis von Grundfläche zu Hüllfläche und kommt somit den in der EnEV 2009 festgelegten Zielen näher.

Die Vorgaben des gültigen Bebauungsplanes Stand 13.06.1980 haben sich in der Vergangenheit mehrfach als nicht mit den Wünschen der örtlichen Bauherren vereinbar erwiesen. In Einzelfällen wurde dem mit Befreiungen von den Vorgaben des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Um nun für die Bebauung einen weiteren baurechtlichen Rahmen zu schaffen wird der Bebauungsplan geändert.

Ein weiterer wichtiger Grund ist die bessere Möglichkeit zur Schaffung moderner Haustechniken und alternativer Energiegewinnung um den heutigen Stand der Technik Rechnung zu tragen und umweltschonendes Bauen zu ermöglichen.

Deshalb ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.



### III. Begründung der geänderten Festsetzungen

#### 1. Bauweise von Garagen

Die Festsetzung, dass die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise untersagt ist, entfällt.

Diese Beschränkung ist nicht mehr zeitgemäß, da es mittlerweile gerade leichte Baumaterialien ermöglichen, eine moderne, ästhetische und gleichzeitig umweltschonende Bauweise zu realisieren.

#### 2. Einfriedungen

Für Einfriedungen werden weitere zeitgemäße, standardisierte Materialien zugelassen.

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf auch mit Naturstein-Mauern bis zu einer Höhe vom max. 0,60 m erfolgen, soweit dadurch nicht der Eindruck einer geschlossenen Wand entsteht.

Abgrenzungen zur freien Landschaft sind nur ohne Sockel und nicht als Stützmauer zulässig, um den Bewegungsfreiraum von Kleintieren nicht einzuschränken.

#### 3. Garagen, Stellplätze und Carports

Bei Garagen und Carports wird die Vorfläche für die Zufahrt beschränkt, um die Versiegelungsflächen möglichst klein zu halten. Auch wird festgesetzt, dass Einfahrten und Garagenvorflächen teildurchlässig auszubilden sind.

Des Weiteren wird auf die Einschränkung verzichtet, dass Garagen nur als Flachdachgebäude errichtet werden dürfen.

Die Festsetzung für die Dachformen von Garagen, Carports und Nebengebäuden werden im Punkt allgemeine Dachformen angepasst und erweitert um die Dachflächen der Energiegewinnung zur Verfügung zu stellen.

#### 4. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von max. 0,6 festgesetzt.

Das vordem höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung lt. BauNVO wird eingeschränkt.

Im Planungsbereich wird die zweigeschossige Bauweise (Erd- und Ober- /bzw. Dachgeschoß) als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Einschränkung erfolgt zu Lasten der überbaubaren Grundstücksfläche. Dieser Verlust wird jedoch durch die mögliche zweigeschossige Bebauung kompensiert.

Dadurch werden die Versiegelungsflächen kleiner gehalten und die Erstellung überproportionaler Gebäude in Bezug auf die vorhandene Bebauung verhindert.

#### 5. Fertigbauten

Mit dem Entfall der Festsetzung über das Erscheinungsbild von Fertigbauten und -garagen werden Bauformen energiesparender Bauweise, wie Holzhäuser, Holzständerbauwerke etc., zugelassen. Die gestalterische Beschränkung auf Massivbauoptik ist nicht haltbar und zeitgemäß.

Großflächige Metallverkleidungen werden jedoch auf ein erträgliches Maß festgesetzt, um die Gebäudeoptik dem ländlichen Raum anzupassen.



## 6. Bauweise

Die Festsetzung des Punktes 9 der bestehenden Satzung wird dahingehend präzisiert, dass die offene Bauweise ohne zweifelhafte Einschränkung festgesetzt wird.

Des Weiteren wird in der Änderung die tatsächliche und von der Gemeinde gewünschte Bautypologie mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Garagen und Nebengebäude können im Rahmen der Vorschriften der BayBO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Bei zwei Liegenschaften werden die bestehenden Standorte durch Flächen für Garagen und Nebengebäude gesichert.

## 7. Dachform/Dachneigung/Firstrichtung/Dachüberstände

Die zulässige Dachform wird um Walm- und Krüppelwalm- und Pultdächer erweitert. Alle Wohnformen und gestalterischen Ausdrucksformen sollen auf Wunsch der Gemeinde ermöglicht werden.

Die erlaubte Dachneigung der Hauptgebäude und deren Zwerchhäuser werden bei den zulässigen Dachformen auf 10° - 35° erweitert.

Die zulässige Zweigeschossigkeit mit flacheren, raumhaltigen Dächern ermöglicht bei gleicher Wohnfläche eine geringere Gebäudekubatur und somit auch einen reduzierten Energiebedarf.

Frei auskragende Dachüberstände werden am Ortgang mit max. 50,0 cm und an Traufen mit max. 75,0 cm zugelassen. Eine zwingende Festsetzung zur Erstellung von Dachüberständen erfolgt nicht.

Die bestehende Festsetzung der Hauptfirstrichtungen entfällt.

Im bestehenden Bebauungsplan sind keine Festsetzungen über Dachgauben enthalten. Dies führte im praktischen Umgang mit dem Bebauungsplan zu Irritationen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Dachgauben generell zulässig sind. Diese Festsetzung wird durch gestalterische Vorgaben präzisiert und an andere im Gemeindegebiet Röttenbach bestehende Bebauungsplanfestsetzungen angepasst.

## 8. Kniestöcke / Traufhöhen

Kniestöcke sind bei den Hauptdächern und Zwerchhäusern nur in der Bauweise „E+D“ zulässig. Die Höhe des Kniestocks wird dabei nicht mehr eingeschränkt.

Gleichzeitig wird die maximale Fußbodenoberkante der Erdgeschoßebene auf 0,5 m über Straßenniveau und die Traufhöhe auf 6,00m ab OKFFB Erdgeschoßebene beschränkt.

Die Zulassung weiterer Bauformen macht eine Festsetzung der Kniestockhöhe nicht mehr erforderlich. Um den Gebietscharakter zu erhalten wird stattdessen die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe in Abhängigkeit zur maximalen Fußbodenhöhe beschränkt.

## IV. Umweltbelange und Grünordnung

Die Auswirkungen der Planung sind im Umweltbericht dargestellt und werden durchweg als gering oder nicht vorhanden eingestuft.

Die Bebauungsplanänderung stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die ansonsten übliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfällt, Kompensationsbedarf besteht nicht.

Die naturschutzfachliche Verträglichkeitsabschätzung mit Angaben zu artenschutzrechtlichen Aspekten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP) erfolgte in Form einer Begehung durch



einen Biologen. Es wurden keine Hinweise auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie gefunden.

Die Flächenversiegelung wird durch die Bebauungsplanänderung im Vergleich zur vorherigen Planung reduziert. Die Planung trägt damit zum Bodenschutz bei.

Die Satzung empfiehlt den Bauherren die Pflanzung von Bäumen. Baumpflanzungen tragen zur Durchgrünung des Baugebietes und damit zur optischen und ökologischen Aufwertung bei. Die Empfehlung bezieht sich vorwiegend auf den Vorgarten. So können die Bäume auch in den Straßenraum wirken.

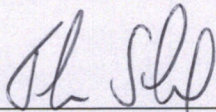
Flachdachbegrünung und Fassadenbegrünung werden ebenfalls empfohlen, um Aufheizeffekte zu mindern und die Regenwasserretention zu erhöhen. Außerdem können sie als Lebensraum dienen.

Bei den grünordnerischen Maßnahmen wird bewusst auf eine zwingende Vorschrift verzichtet, um keine Ungleichbehandlung innerhalb des bereits überwiegend bebauten Baugebietes zu schaffen. Gleichwohl weist die Gemeinde darauf hin, dass eine gute Durchgrünung des Baugebietes von Bedeutung ist.

## V. Auswirkungen der Planung

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die wesentlichen Grundzüge der Planung berührt. Durch die Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Flexibilität der Bebauung erhöht. Der Versiegelungsgrad durch die gleichzeitige Minimierung der GRZ verringert. Die Erhöhung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse trägt dem Wunsch nach modernen Bauformen mit energetisch effizienten Hüllflächen Rechnung. Somit wird der vom Gesetzgeber eingeführten Energieeinsparverordnung durch die Gebäudeform Rechnung getragen.

Röttenbach, 21. Feb. 2013



Thomas Schneider  
Erster Bürgermeister

(Siegel)



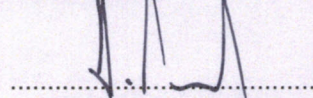
Planverfasser:



Thomas Wenzel

Architekt (FH)

Grünordnung:



Detlef Paul

Landschaftsarchitekt