

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN
NR. 14 „PFAFFENWEG - HOLZBRUCKWEG“**



BEGRÜNDUNG

GEMEINDE RÖTTENBACH

AUSFERTIGUNG - STAND: 21.02.2013

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

Inhaltsverzeichnis

I. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

II. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

III. Begründung der geänderten Festsetzungen

1. Dächer

2. Anbauten

3. Garagen

4. Fenster und Türen

5. Fassaden

6. Einfriedung

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

8. Antennen

9. Lagerhaltung

IV. Umweltbelange

V. Auswirkungen der Planung

I. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Pfaffenweg - Holzbruckweg“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des seit dem 28.12.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14.

Die Ziele des Bebauungsplanes wie im Punkt 4.3.1 der Begründung des Architekturbüros Sipos wie folgt zitiert.

„Mit der Aufstellung des BBP/GOP „Pfaffenweg/Holzbruckweg“ werden o.g. Ziele verfolgt. Durch ihn soll eine geordnete städtebauliche und verkehrliche Entwicklung des südöstlichen Bereiches der Gemeinde Röttenbach gewährleistet werden.

Das Planungsgebiet ist dafür besonders geeignet, da neben einer städtebaulich sinnvollen Ortsabrundung auch die bestehende bauliche Nutzung dieser Fläche planungsrechtlich gesichert wird. In diesem Zusammenhang soll auch die Verkehrssituation in diesem Bereich neu geordnet werden.

Desweiteren wird durch die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung der hier gestalterisch mangelhafte Ortseingang durch die Maßnahme der Ortsrandeingrünung aufgewertet.“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden der Gemeinde Röttenbach und wird nach Westen durch die Weißenburger Straße und nach Osten durch eine Bebauungszeile entlang des Pfaffenweges begrenzt.

Der Geltungsbereich des 4,06 ha großen Planungsgebietes umfasst einzelnen die Flurstücke mit den Nummern:

311/1; 312;312/1;313;314/1;315/2;340 (teilw.); 341/1; 341/2;
341;342;342/1;343;343/1;344;344/1;345/2;345/3;346;346/1;346/2;346/3;346/4;346/16;847/3;847/27;247/28 (teilw.);847/37;

II. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 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.

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. Dächer

Die zulässige Dachform wird um Walm- und Krüppelwalmdächer 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 16° - 53° erweitert.

Die Mehrgeschossigkeit 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 mehr.

Die strenge Festsetzung eines zwingend zu erstellenden Dachüberstandes wird durch das Zulassen anderer Gebäudetypen und Dachformen nicht mehr als Notwendig gesehen und nur noch auf ein maximales Maß beschränkt.

Kniestöcke sind bei den Hauptdächern und Zwerchhäusern zulässig.

Die Höhe des Kniestocks wird dabei nicht mehr eingeschränkt.

Die Zulassung weiterer Bauformen macht eine Festsetzung der Kniestockhöhe nicht mehr erforderlich

Dachgauben sind in der Satzung generell zulässig, um sich an die erweiterten Dachformen anpassen zu können.

Vorgeschriebene Dachfarben und Dacheinschnitte entfallen aus der Satzung, um einer größeren individuellen Ausdrucksform, die vom Gemeinderat gewünscht wird, Rechnung zu tragen.

Dachflächenfenstergröße und Flächen zur Energiegewinnung werden nicht mehr größenmäßig beschränkt, um der energetischen Entwicklung Rechnung zu tragen.

2. Anbauten

Die formalen und metrischen Einschränkungen für Ausbauten entfallen, um einer größeren Gebäudevielfalt zu ermöglichen.

Bei Zwerchhäusern gilt, die vorher beschriebenen Erleichterungen ebenfalls. Es wird nur die Dachneigung wie im Punkt 2.2.2 der Satzung angepasst.

3. Garagen

Bei Garagen und Carports wird die Vorfläche für die Zufahrt beschränkt, um die Versiegelungsflächen zu verkleinern. Desweiteren wird auf eine Materialeinschränkung verzichtet.

Die Festsetzungen des Punktes 2.3.3 werden den gemachten Festsetzungen für die Dachformen angepasst und erleichtert.

4. Fenster und Türen

Die strikten Festsetzungen über Tür- und Fensterproportionen und Ausbildung wird zu Gunsten einer Individualisierung aus der Satzung genommen.

5. Fassaden

Die Fassadengestaltung wird den Grundzügen der neuen Satzung mit individueller Ausformungsmöglichkeiten angepasst und erleichtert.

6. Einfriedung

Die Einfriedungshöhe wird um 40 cm erhöht, da eine Höhe von 80 cm insbesondere bei Tierhaltung als zu niedrig angesehen wird.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in der neuen Satzung zulässig, da die vorhandene Topographie nur einen verträglichen Bedarf für Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugen wird.

8. Antennen

Zu Zeiten des Satellitenempfanges ist die Festsetzung nur einer zulässigen Antenne nicht zeitgemäß.

9. Lagerhaltung

Die Satzung wird um das häufig vorhandene Problem der Aufstellung der Entsorgungsbehälter ergänzt, um der Entwicklung mehrerer getrennter Abfallbehälter Rechnung zu tragen.

IV. Umweltbelange

Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren bei welchem nur gestalterische Belange betroffen sind.

Da die wesentlichen umweltrelevanten Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes beibehalten werden, ergeben sich keine erheblichen oder gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zusätzlichen Umweltauswirkungen.

Die Änderungen der Bauweise haben keine Auswirkung auf die grünordnerischen Festsetzungen und verursachen keine Änderung der Eingriffsbilanzierung.

V. Auswirkungen der Planung

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die wesentlichen Grundzüge der Planung nicht berührt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter durch die Bebauungsplanänderung.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Röttenbach, 21. Feb. 2013

Thomas Schneider
Erster Bürgermeister



(Siegel)

Planverfasser

Thomas Wenzel

Architekt (FH)