



# Röttenbach

## **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15**

**der**

**Gemeinde Röttenbach**

**- Begründung -**

## ■ Einleitung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 15 „Im Steinfeld“ umfaßt die im Südosten des Plangebietes dargestellten Bauparzellen der Fl. Nr. 430/68 und die Erschließungsstraße „Haferweg“.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, der den Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet darstellt.

In dem ca. 0,7 ha großen Änderungsbereich waren Einzelhäuser gemäß der Nutzungsschablone A vorgesehen, die nun insofern geändert werden, daß nicht nur ausschließlich Einzelhäuser, sondern Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Dementsprechend gilt Nutzungsschablone B des Bebauungsplanes.

Die bestehenden überbaubaren Flächen werden insofern geändert, dass auch eine Bebauung mit Doppelhäusern ermöglicht wird.

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung (Art und Maß der baulichen Nutzung) nicht berührt hat der Gemeinderat von Röttenbach deshalb die Änderung im vereinfachten Verfahren beschlossen.

## ■ Planungserfordernis

Die Festsetzung von überbaubaren Flächen für Einzel- und für Doppelhäuser der Grundstücke des Änderungsbereiches liegt im hohen Interesse der Käufer die Grundstücke mit diesem Gebäudetyp zu bebauen, begründet.

Aufgrund dieser Nachfrage besteht für die Gemeinde Röttenbach die Notwendigkeit Kriterien zu entwickeln, nach denen eine Bebauung dieser Bereiche mit Doppelhäusern, städtebaulich geordnet, ermöglicht wird.

## ■ Angaben zum Änderungsbereich

### Nutzungen / Ortsgestalt

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung erfolgt weiterhin gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 für die einzelnen Baugrundstücke und die Geschoßflächenzahl auf 0,8 wird beibehalten.

### Bauweise

Für den Änderungsbereich werden Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt.

### Erschließung

Die dargestellten Gebäude werden alle über die bestehenden Straßen angebunden.

### **Grünordnerische Belange**

Die grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit.

Aufgrund der 3. Änderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, bzw. auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) nicht verändert wird.

Es kommt somit auf den jeweiligen Grundstücken allenfalls zu Verschiebungen der bebaubaren bzw. bebauten Flächen. Eine über das bestehende Maß hinausgehenden Versiegelung liegt nicht vor. Eine Ausgleichspflicht besteht somit nicht.