



STADT NEUENBÜRG

04

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Wiesenweg,
1. Änderung Fl.nr. 157“**

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wiesenweg, 1. Änderung Fl.nr. 157“

Projekt-Nr.

1780-7

Bearbeiter

M.Sc. E. Poser

Datum

08.12.2020



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	2
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	2
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	3
2.2.1 Nutzungen.....	3
2.2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	3
2.2.3 Immissionen.....	4
3. Übergeordnete Vorgaben	4
3.1 Regionalplanung.....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	6
4. Verfahren	8
5. Artenschutz	9
6. Planungskonzept	9
6.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung.....	9
6.2 Verkehrserschließung.....	10
6.3 Ver- und Entsorgung.....	10
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	10
8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	11

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches im Ort.....	2
Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches im Katasterausschnitt.....	3
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordschwarzwald, Raumnutzungskarte, 2005.....	4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 2010.....	5
Abb. 5: Auszug aus der Planzeichnung zum ursprünglichen Bebauungsplan „Wiesenweg“, 1976.....	6
Abb. 6: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.....	7
Abb. 7: Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.....	7
Abb. 8: Firstrichtungen im Plangebiet und seiner Umgebung.....	11

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Neuenbürg mit derzeit rund 8.200 Einwohnern (Stand: 2. Quartal 2018, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg), liegt im Enzkreis in Baden-Württemberg, ca. 12 km südwestlich von Pforzheim. Neuenbürg gehört der Region Nordschwarzwald an und ist durch dessen Täler und bewaldete Höhenlagen geprägt. Neuenbürg ist eine attraktive Gemeinde zur Naherholung und als Ausflugsziel, aber besonders auch zum Wohnen.

Der Erholungswert, verbunden mit verkehrsgünstiger Anbindung nach Pforzheim, Karlsruhe und Baden-Baden sowie die soziale und technische infrastrukturelle Ausstattung, lassen die Einwohnerzahlen Neuenbürgs stetig wachsen. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert für Neuenbürg einen Anstieg der Bevölkerungszahlen auf etwa 8.430 Einwohner bis 2030. Die daraus resultierende Nachfrage an Wohnbauflächen kann im Gemeindegebiet nicht gedeckt werden, da kaum noch freie Grundstücke bestehen.

Eines der wenigen freien Baugrundstücke befindet sich im Ortsteil Arnbach. Es handelt sich um eine Freifläche von ca. 400 m² im Wiesenweg. Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesenweg“, erlassen im Jahr 1976. Die heutigen maximal möglichen Abgrenzungen des Baugrundstücks widersprechen den Inhalten des Bebauungsplanes „Wiesenweg“ jedoch dahingehend, dass das damals vorgesehene Baufenster über die heute mögliche Grundstückstiefe hinausragt. Durch die knappe Bemessung und Anordnung des Baufensters sowie die vorgesehene offene Bauweise ist eine Bebauung gemäß Bebauungsplan in diesem Bereich zurzeit nicht möglich.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Wiesenweg“ im Teilbereich des betroffenen Baugrundstücks zu ändern, um die Bebaubarkeit durch ein Wohnhaus – wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen – zu ermöglichen. Dies ist durch eine Anpassung des Baufensters und der Firstrichtung an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse möglich. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesenweg“ hat somit die Realisierung der Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes zum Ziel. Durch die Schaffung von Bauplanungsrecht zugunsten eines Wohnhauses wird die Innenentwicklung des Ortsteils Arnbach vorangebracht. Durch die Nachverdichtung wird dringend benötigter, zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Wiesenweg, 1. Änderung Fl.Nr. 157“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen und die Errichtung eines weiteren Wohnhauses im Plangebiet zu ermöglichen.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Die Stadt Neuenbürg besteht aus der Kernstadt sowie den Stadtteilen Arnbach, Dennach und Waldrennach. Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtteil Arnbach. Erschlossen wird das Plangebiet östlich durch den „Wiesenweg“, südlich grenzt außerdem das „Schmiedgässle“ an. Im Umfeld des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches im Ort
(Quelle: Open Street Map, 11.02.2020, bhm)

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück mit der Nummer 157 und weist eine Gesamtfläche von rund 400 m² auf.

Entlang der Erschließungsstraße des Plangebiets, dem „Wiesenweg“, befinden sich bereits alle erforderlichen Leitungen, sodass für eine zusätzliche Bebauung ggf. lediglich Hausanschlüsse herzustellen sind.

Das Plangebiet wird darüber hinaus von einer Entwässerungsleitung zugunsten des benachbarten Fl.st. 143 durchquert. Es handelt sich dabei um den Regenwasseranschluss der Gebäude auf Fl.st. 143 an den öffentlichen Kanal im „Schmiedgässle“ über das Fl.st. 157. Diese Situation steht der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Ein entsprechendes Leitungsrecht sollte von den Eigentümern in Eigenregie öffentlich-rechtlich durch einen entsprechenden Grundbucheintrag gesichert werden.

2.2.3 Immissionen

Durch die zentrale Lage des Plangebiets in Arnbach, inmitten eines Wohngebietes und ohne emittierenden Nutzungsarten im Umfeld, sind keine nennenswerten Lärmimmissionen vorhanden bzw. zu erwarten.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs bestehen verschiedene Läden, Gastronomie- und Gewerbebetriebe. Es sind jedoch keine Betriebe vorhanden, von denen maßgeblich Staub- oder Geruchsemissionen ausgehen.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

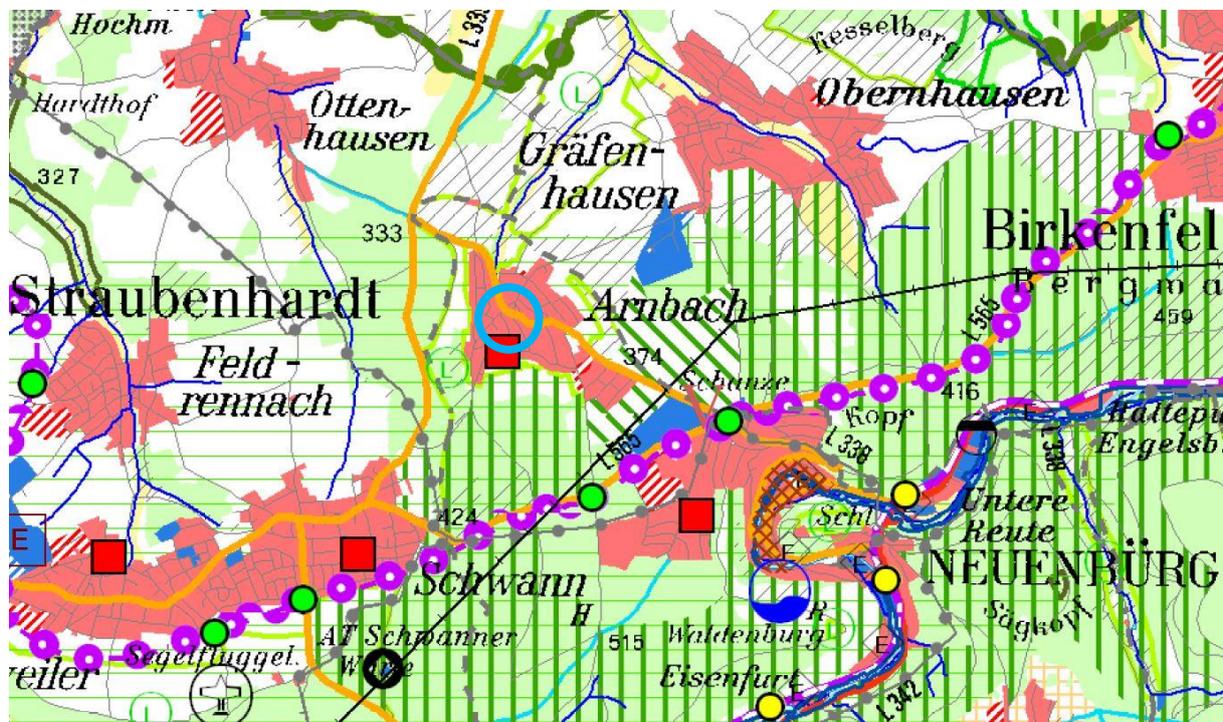


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordschwarzwald, Raumnutzungskarte, 2005
(Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald, 2020)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt. Der Regionalplan 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald ordnet das Plangebiet der Siedlungsfläche Wohnen im Bestand zu. Die Vorgaben des Regionalplanes stehen der Ausweisung einer Wohnbaufläche somit nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

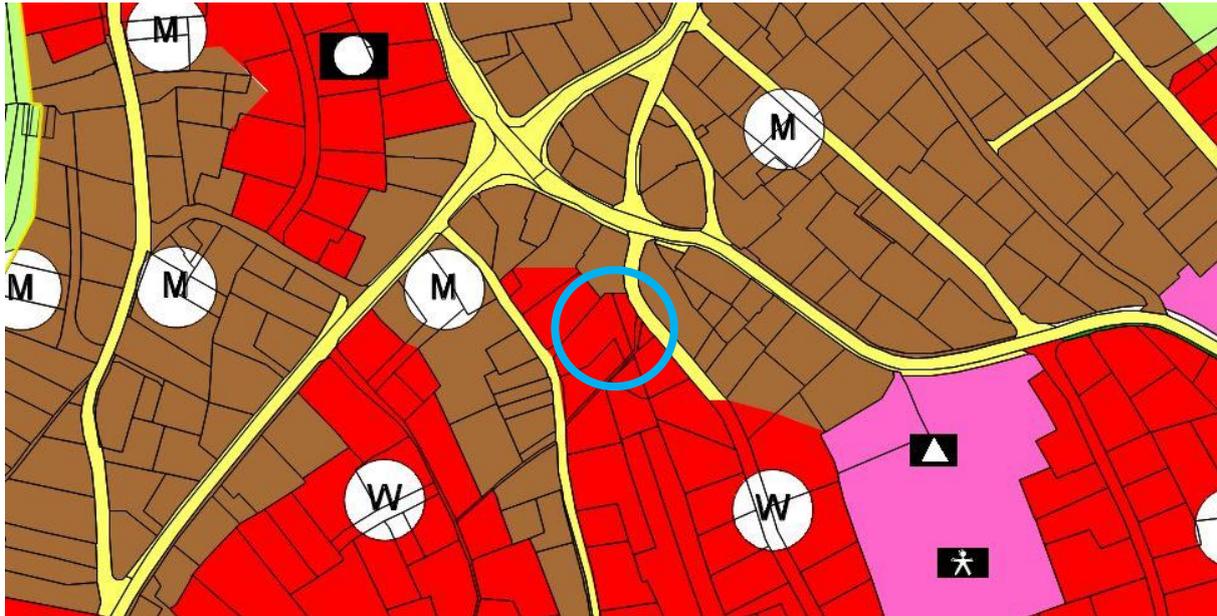


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 2010.
(Quelle: Stadt Neuenbürg, 2020)

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Neuenbürg stellt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Wohnbaufläche im Bestand dar. Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Bebauungsplanänderung somit nicht entgegen.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Im vorliegenden Fall wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesenweg“ durchgeführt. Das Plangebiet liegt somit im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wiesenweg“, genehmigt durch das Landratsamt Enzkreis am 15.03.1976. Der ursprüngliche Bebauungsplan erstreckt sich über ein Gebiet von ca. 1,5 ha und somit die gesamte über die Straße „Wiesenweg“ erschlossene Bebauung.

Mit der 1. Änderung wird ein Teilbereich von ca. 400 m², nordwestlich im ursprünglichen Geltungsbereich, überplant. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesenweg, 1. Änderung Fl.nr. 157“ wird die Planzeichnung vollumfänglich geändert. Die Planzeichnung der

1. Änderung überlagert den bisherigen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in ihrem Geltungsbereich vollumfänglich. Nachfolgende Abbildung stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesenweg, 1. Änderung Fl.nr. 157“ (rote Umrandung) auf einem Auszug der Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wiesenweg“ dar.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes gelten weiterhin. Die örtlichen Bauvorschriften werden in Teilen geändert. Die geänderten Festsetzungen ersetzen die jeweiligen Passagen der ursprünglichen Fassung.

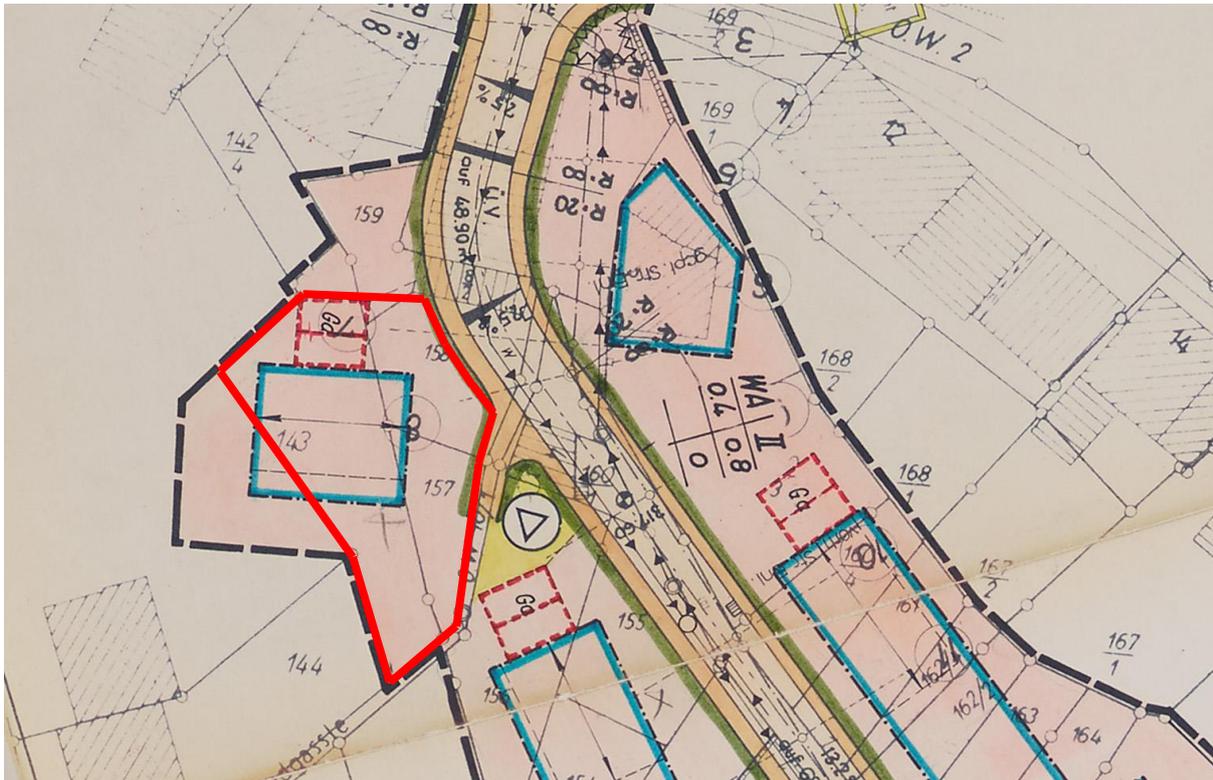


Abb. 5: Auszug aus der Planzeichnung zum ursprünglichen Bebauungsplan „Wiesenweg“, 1976.
(Quelle: Stadt Neuenbürg, 2020)

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete der Natur- und Landschaft.

Rundum die Ortslage Arnbachs erstrecken sich Landschaftsschutzgebiete sowie nördlich ein FFH-Gebiet und diverse Offenlandbiotope, auf welche das innerhalb der bebauten Ortslage befindliche Plangebiet keinen Einfluss nimmt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Pfinztal, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn, festgesetzt mit Rechtsverordnung vom 17.04.2001. Die Schutzbestimmungen und Vorschriften für die Zone III sind zu beachten. Darüber hinaus enthält der Textteil des Bebauungsplanes Hinweise zum Wasserschutzgebiet bzgl. des Erfordernisses von wasserrechtlichen Erlaubnissen bei der Herstellung von Kellergeschossen sowie des Verbotes von Erdwärmesonden.

Überschwemmungsgebiete berühren das Plangebiet nicht.

Schutzgebiete

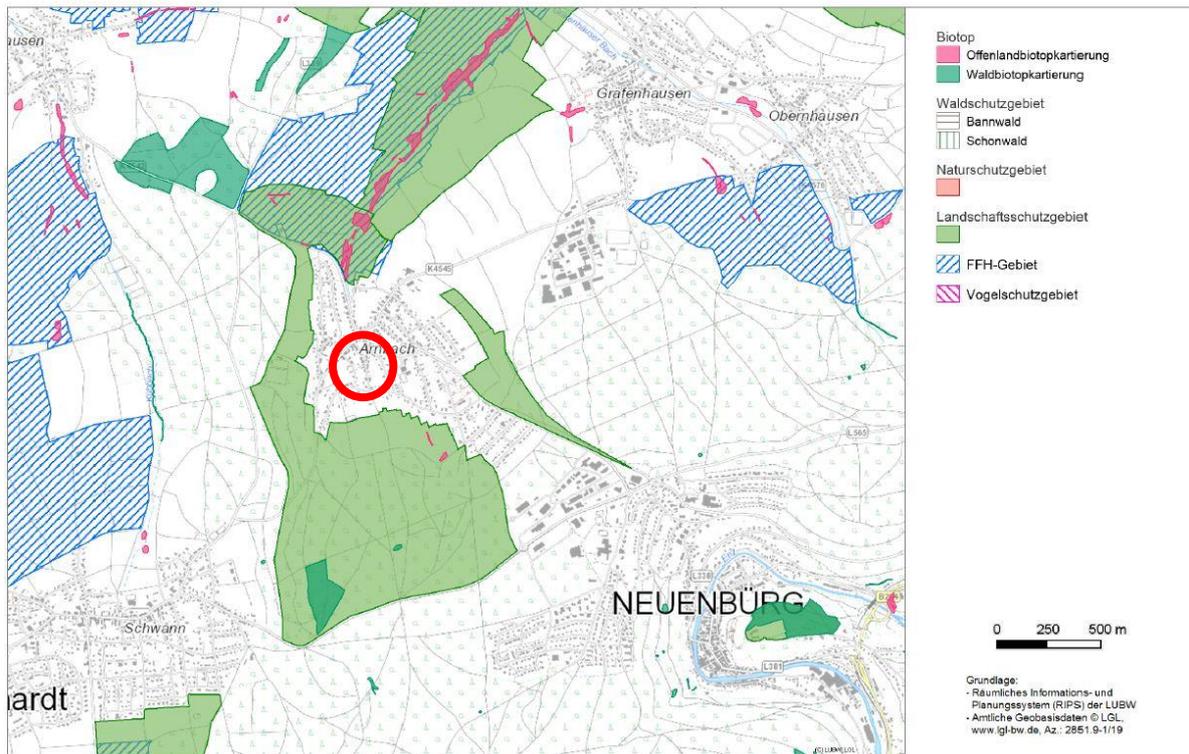


Abb. 6: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.
(Quelle: LUBW, Zugriff am 11.02.2020)

Hochwasserrisikokarte

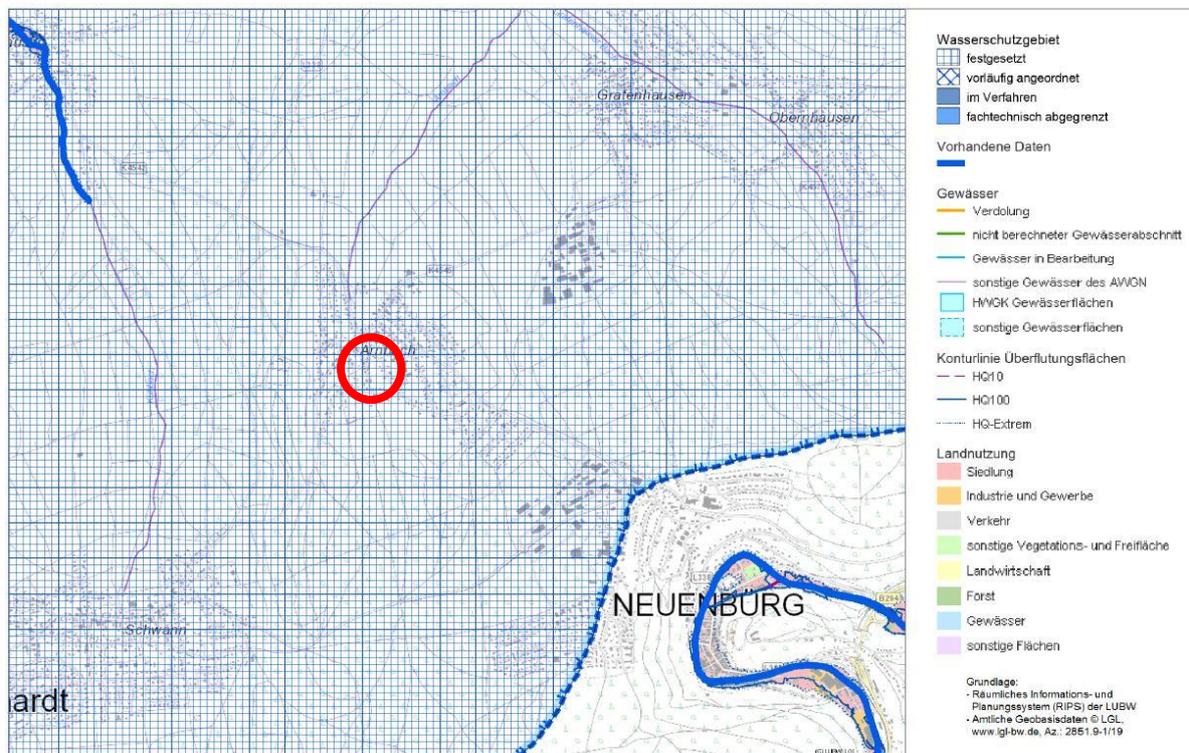


Abb. 7: Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.
(Quelle: LUBW, Zugriff am 11.02.2020)

4. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die entsprechenden Kriterien des § 13a BauGB erfüllt werden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Bebauungsplanänderung und Teilneufassung eine **Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung** innerhalb der bebauten Ortslage angestrebt. Das Kriterium der Innenentwicklung wird somit erfüllt.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt weiterhin vor, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall liegt die **überbaubare Grundstücksfläche mit etwa 157,2 m² deutlich unterhalb des Schwellenwertes** (Wohnbaufläche WA mit 393 m² x GRZ 0,4 = 157,2 m²). Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt, sodass eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hinfällig ist.

Die „**Kumulationsregelung**“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gem. § 13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall wird **keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens** begründet. Weiterhin können eine **Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter** sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der **Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG** zu beachten sind, ausgeschlossen werden.

Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB, sowie einem Monitoring gemäß § 4c BauGB abgesehen.

5. Artenschutz

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Demnach ist es grundsätzlich verboten, wildlebende Tiere der besonders und streng geschützten Arten zu stören, zu töten, ihnen den Lebensraum – im Besonderen die Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten – wegzunehmen oder zu zerstören.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt zentral in einem von Wohnnutzung geprägten Siedlungsgebiet. Das Plangebiet selbst ist noch nicht bebaut und stellt sich derzeit als Grünfläche, bepflanzt mit Baum- und Heckenpflanzungen, dar.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG ist bei weitergehender Planung und vor Durchführung von Rodungs- und/oder Bauarbeiten durch die Bauherrenschaft sicherzustellen. Die Bauherrenschaft ist dafür verantwortlich, dass die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Sie ist verpflichtet fachlich zu prüfen, ob bei Rodungs- und/oder Bauarbeiten ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Zerstörungsverbot der Quartiere, Zugriffsverbot) eintreten kann. Ist dies der Fall, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG zu beantragen.

Gemäß Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes, kann im vorliegenden Fall eine Verschlechterung von Lebensräumen durch das Verbauen von Quartiersteinen und Nisthilfen aufgefangen werden. Entsprechende Hinweise sind im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.

6. Planungskonzept

6.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Realisierung der Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes unter Anbetracht heutiger Grundstücksverhältnisse zu ermöglichen. Somit soll durch innerörtliche Nachverdichtung Wohnraum geschaffen und der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet bietet Potenzial, weitere Bebauung auf bisheriger Grünfläche zu ermöglichen. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah dies bereits vor. Um die Bebauung nun auch entsprechend dem Grundstückszuschnitt zu ermöglichen, bedarf es hauptsächlich der Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (Anordnung des Baufensters) sowie der Firstrichtung des Hauptgebäudes. Aus diesem Grund werden die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Baufenster und Eintragungen zur Firstrichtung überarbeitet. Die Änderung geschieht unter Berücksichtigung und Aufgreifen der Umgebungsbebauung, um das Einfügen der Nachverdichtung in die städtebauliche Umgebung zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen werden die des ursprünglichen Bebauungsplanes übernommen. Die örtlichen Bauvorschriften erfahren geringfügige Anpassungen, welche sich aus der vorhandenen Umgebungsbebauung und dem Bauvorhaben ergeben. Dies betrifft die Dachneigung, die Zulässigkeit von Dachaufbauten sowie die Höhe von Kniestöcken.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung soll konkret ein mit der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ verträgliches, maximal zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach und eine Grundfläche von maximal 10m x 13m errichtet werden. Die Grund- und Geschossflächenzahl richten sich nach den Obergrenzen der BauNVO.

6.2 Verkehrserschließung

Die Bebauungsplanänderung bringt keine zusätzlich erforderliche Verkehrserschließung mit sich. Die Änderung überbaubarer Grundstücksflächen findet ausschließlich auf einem verkehrlich erschlossenen Grundstück am „Wiesenweg“ statt.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsstraße beinhaltet bereits alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei Inanspruchnahme der überbaubaren Grundstücksfläche durch Errichtung eines zusätzlichen freistehenden Gebäudes sind lediglich Hausanschlüsse zu erweitern bzw. neu herzustellen.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung verweist auf die schriftlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Wiesenweg", genehmigt durch das Landratsamt Enzkreis am 15.03.1976. Diese textlichen Festsetzungen gelten uneingeschränkt und unverändert auch für den Bebauungsplan „Wiesenweg, 1. Änderung Fl.nr. 157“. Es handelt sich dabei um die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), der Bauweise (offene Bauweise), der Zahl der Vollgeschosse (II), die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie Vorgaben zur Gebäudehöhe. Mit der Übernahme dieser Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Gebäude im Änderungsbereich im Hinblick auf seine Nutzungen, seine Bauweise und seine Kubatur in seine Umgebung einfügt.

Planungsrechtliche Festsetzungen werden ausschließlich zeichnerischer Art geändert. Dabei handelt es sich um die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) sowie die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung. Durch die Abmessung des Baugrundstücks ist eine zweckmäßige firstständige Bebauung zum „Wiesenweg“ nicht realisierbar. Mit der Änderung der Planzeichnung wird entsprechend ein traufständiges Gebäude festgesetzt und das Baufenster in seiner Ausrichtung angepasst.

Im nördlichen Teil des „Wiesenweges“ und somit im direkten Umfeld des Plangebiets besteht ausschließlich zum „Wiesenweg“ traufständig ausgerichtete Bebauung. Weiter südlich erfolgt die Umkehr zu ausschließlich firstständigen Gebäuden. Wie der nachfolgenden schematischen Darstellung der Firstrichtungen zu entnehmen ist, fügt sich ein traufständiges Gebäude ideal in seine nähere Umgebung ein und vervollständigt die Reihe der traufständigen Gebäude. Somit wird ein harmonisches Straßenbild mit klarer Raumkante geschaffen.



Abb. 8: Firstrichtungen im Plangebiet und seiner Umgebung.
(Quelle: bhm, 11.02.2020)

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

Auch bezüglich der örtlichen Bauvorschriften wird auf die entsprechenden textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Wiesenweg", genehmigt durch das Landratsamt Enzkreis am 15.03.1976, verwiesen. Diese werden im Hinblick auf die Dachform (Satteldach), die Stellung von Garagen, Geländeänderungen und Einfriedungen übernommen.

Örtliche Bauvorschriften zeichnerischer Art werden lediglich im Hinblick auf die Dachneigung geändert. Die Zulässigkeit der Dachneigung wird von ursprünglich 25 – 35° auf 25 – 40° erweitert. Somit wird mehr Spielraum in der Ausnutzung des Dachgeschosses gewährleistet und Potenzial für mehr Wohnfläche geschaffen. Dies soll gewährleisten, dem dringenden Bedarf an Wohnraum entgegenzusteuern und gegebenenfalls auch mehr Wohneinheiten zu ermöglichen. Durch die gleichzeitigen Festsetzungen von maximal zwei Vollgeschossen wird dabei sichergestellt, dass sich die Gesamtkubatur in die Umgebung einfügt und das Ortsbild gewahrt bleibt.

Aus gleichem Anlass werden die textlichen örtlichen Bauvorschriften Ziffer 2.13 (Dachaufbauten) und Ziffer 2.14 (Kniestöcke) mit der Bebauungsplanänderung neu gefasst und entsprechend ersetzt.

Zu 2.13: Dachaufbauten, welche in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans nicht zugelassen waren, werden in Form von Dachgauben oder Zwerchhäusern mit der Bebauungsplanänderung ermöglicht, sofern sie eine Gesamtbreite von 1/3 der darunterliegenden Gebäudeseite, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten. Somit wird die Errichtung von Dachaufbauten in einem städtebaulich verträglichen Maß ermöglicht. Es wird gesichert, dass das Hauptdach im Fokus steht und sich die Dachaufbauten diesem unterordnen. Mit der Option der Dachaufbauten kann das Dachgeschoss großzügiger als Wohnraum bzw. sonstige Nutzfläche genutzt und besser belichtet werden. Im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes und somit in der Umgebung des Plangebiets befinden sich bereits einige Dachaufbauten, welche als Abweichungen vom ursprünglichen Bebauungsplan gestattet wurden. Somit soll die Errichtung von Dachaufbauten auch im Plangebiet gestattet werden.

Zu 2.14: Die textliche Änderung ermöglicht Kniestöcke im Plangebiet bis zu einer Höhe von 1,00 m. Dies entspricht einer Erhöhung von 0,50 m gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan. Durch den höheren Kniestock kann im Dachgeschoss mehr Wohnraum bzw. Nutzfläche geschaffen werden. Durch die parallele Regelung der Geschossigkeit wird gewährleistet, dass auch bei voller Ausschöpfung des Kniestocks kein drittes Vollgeschoss entstehen kann und sich das Gebäude optisch in das Ortsbild der Umgebung einfügt.