

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 190

### „Krebenhalde III – Änderung II“

vom 08.05.2007

#### 1. Darlegung der Ziele und Zwecke und der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans

##### 1.1. Erfordernisse der Planaufstellung

Bei der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen zu einem Mehrfamilienhaus in der Friedhofstraße wurde erkannt, dass Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse wie z.B. II = I + D nicht mehr zwingend bedeuten, dass das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss angeordnet wird. Wenn dann Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe fehlen, werden Baukörperhöhen zulässig, die nicht dem planerischen Willen bei Erstellung des Bebauungsplans entsprechen.

Die genannten Festsetzungen zur Lage der Vollgeschosse sind nur in den Bebauungsplänen wirkungslos, die nach 1983 rechtsverbindlich geworden sind, da der Begriff des Dachgeschosses seit der LBO-Novelle 1983 nicht mehr in der LBO enthalten ist. Eine Überprüfung aller Bebauungspläne für Wohngebiete ergab, dass lediglich beim Bebauungsplan Nr. 134 „Krebenhalde III“ aus dem Jahr 1999 einschließlich dessen Änderung I (BPlan Nr. 166) Änderungsbedarf besteht.

Der Gemeinderat hat am 17.10.2006 beschlossen, den genannten Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zu ändern und in den Teilen des Plangebiets, in denen keine Gebäudehöhen festgesetzt sind, nachträglich First- und Traufhöhen festzusetzen. Dies betrifft nicht die Bereiche des Neubaugebiets „Krebenhalde“, sondern die Gebäude Friedhofstraße 9 – 33, Hohenackerstraße 18 – 36 und 48, sowie 23, 25 und 37 – 43, sowie Brunnenstraße 2. Weiter wurde beschlossen, das Anlegen eines Gehwegs auf der ungeraden Hausnummernseite der Friedhofstraße mit in das Bebauungsplanverfahren aufzunehmen, sofern dies im vereinfachten Verfahren möglich ist. Damit soll langfristig eine durchgehende Gehwegverbindung von der Hohenackerstraße her bis zur Straße Krebenhalde geschaffen werden, was auf der geraden Hausnummernseite wegen der Stützmauer der tiefer liegenden Gebäude nicht möglich ist.

Bei der Erarbeitung der Planänderung wurde festgestellt, dass entlang der Hohenackerstraße in den Bereichen, die im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss nicht enthalten waren, zwar Wandhöhen im Bebauungsplan festgesetzt waren, dass jedoch Bezugs- oder Erdgeschossfußbodenhöhen fehlen. Deshalb hat der Gemeinderat durch Beschluss am 08.05.2007 den Geltungsbereich erweitert, so dass nun alle Gebäude von Hohenackerstr. 23 bis 43 und 18 bis 48 im Geltungsbereich enthalten sind.

Das Landratsamt hat erklärt, dass eine nachträgliche Festsetzung von First- und Traufhöhen und die Festsetzung einer Gehwegfläche im vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB vollzogen werden kann.

Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 134 „Krebenhalde III“ und Nr. 166 „Krebenhalde – Änderung I“ gelten weiter, ergänzt um die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 190.

Die aktuelle Bebauungsplanänderung dient damit dem städtebaulichen Ziel, Gebäudehöhen in den Bereichen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 134 „Krebenhalde III“ und Nr. 166 „Krebenhalde – Änderung I“ festzusetzen, damit das zweite Vollgeschoss tatsächlich im Dachgeschoss angeordnet wird und damit ein Gehweg entlang der Friedhofstraße planungsrechtlich gesichert wird. Darüber hinaus wurde der Verbindungsweg von der Friedhof- zur Hohenackerstraße so in den Bebauungsplan übernommen, wie er tatsächlich vorhanden war.

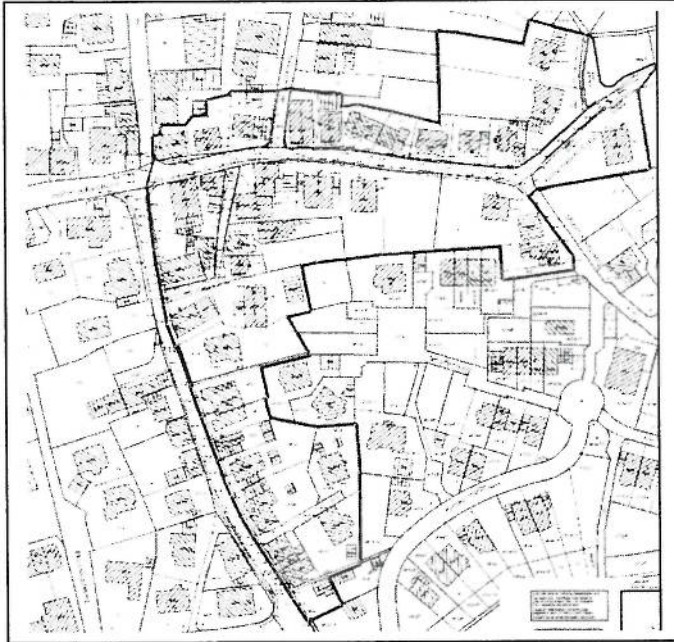
##### 1.2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan

Im 1995 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit weicht der Bebauungsplan nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.



- 1.3. **Übergeordnete Planungen und Einordnung der Ziele, der Raumordnung und Landesplanung**  
Übergeordnete Planabsichten und Planziele (z.B. Regionalplan, Landesentwicklungsplan) sind durch vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert.

1.4. **Räumlicher Geltungsbereich**



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 190 ergibt sich aus dem im Lageplan gestrichelt gekennzeichneten Bereich. Er umfasst im wesentlichen die Grundstücke Friedhofstraße 9 - 35, Hohenackerstraße 18 - 48, und 23 - 43, sowie Brunnenstraße 2.

1.5. **Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes**

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift.

1.6. **Bestehende Rechtsverhältnisse**

- 1.6.1. Eigentumsverhältnisse: Das von der Planaufstellung betroffene Baugrundstück befindet sich in Privateigentum.
- 1.6.2. Planungsrecht: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 190 „Krebenhalde III – Änderung II“ wird der Bebauungsplan Nr. 134 „Krebenhalde III“ in einem Teilbereich und der Bebauungsplan Nr. 166 „Krebenhalde – Änderung I“ im gesamten Geltungsbereich hinsichtlich der Festsetzung von Bezugs- und Wandhöhen, sowie eines Gehwegs an der Friedhofstraße geändert.

1.7. **Begründung für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen**

Die zeichnerischen Teile der bisherigen Bebauungspläne wurde ergänzt um Festsetzungen von Bezugshöhen und Wandhöhen, sowie um einen Gehweg entlang der ungeraden Hausnummernseite der Friedhofstraße.

1.8. **Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

2. **Hinweis zum Umweltbericht:**

Von der Erstellung eines Umweltberichts wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes) bestehen nicht.

  
Hetzinger  
Bürgermeister

