STADT MAHLBERG
BEBAUUNGSPLAN **„Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“**
1. Änderung

Fassung zur Satzung **13.02.2007**

Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht
Die nachfolgend beschriebenen Änderungen wurden in die Planzeichnung und in die Bebauungsvorschriften der Satzungsfassung vom 13.07.2005 integriert. Damit bleibt der Bebauungsplan mit seiner 1. Änderung ein einheitliches Werk.

BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG

Flächen für Versorgungsanlagen: Die nördlich der Sonnenstraße geplante Trafostation (im öffentlichen Grünzug) wurde aus technischen Gründen auf der Südseite der Sonnenstraße realisiert. Dieser Sachverhalt wird mit der vorliegenden 1. Änderung berücksichtigt. Der Standort der Trafostation wird auch im zeichnerischen Teil des B-Plans auf der Südseite der Sonnenstraße ausgewiesen. Die Verlegung des Standorts hat keine städtebaulichen Auswirkungen.

Baugrenzen: Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans soll den Grundstückseigentümern an städtebaulich vertretbaren Stellen etwas mehr Flexibilität in der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken zugestanden werden. Der Bebauungsplan wurde deshalb unter diesen Vorgaben überprüft. Es wurde zudem festgestellt, dass in Teilbereichen Anpassungen der Baubereiche aufgrund der in der Umlegung gebildeten Grundstücke erforderlich sind. Diese Anpassungen führen in der Konsequenz zu weiteren Überarbeitungen der Baubereiche im gesamten Plangebiet.

Die Baubereiche werden, dort wo es städtebaulich sinnvoll und vertretbar ist (insbesondere bei den Endgrundstücke an den Stichen und bei besonders großen Grundstücken), in ihrer Tiefe in der Regel um ca. 2,0 m, in Einzelfällen auch mehr vergrößert. Die entlang des Kapuzinergrabens festgesetzten „Briefmarken-Baufenster“ werden im Sinne einer Gleichbehandlung zusammengefasst. Die im B-Plan bereits enthaltene Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudetiefe von 13,0 m sichert, dass mit der Vergrößerung des Baufensters keine größeren Baukörper entstehen können, sondern sich allenfalls die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück um das jeweils angegebene Maß verändern kann. Die entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten Baugrenzen wurden nicht verändert. Auch die Ausnutzung (die zulässige Grundflächenzahl) wird nicht verändert. Damit ergibt sich in der Konsequenz mehr Flexibilität für die einzelnen Bauherrn unter Beibehaltung der bisher festgesetzten Ausnutzung der Grundstücke.

Grundstücksgrenze an die anzubauen ist, Bauweise: Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese offene und flexible Festsetzung führt in der Umsetzung immer wieder zu der Frage wo nun Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu bauen sind und an welche Grenze angebaut werden kann oder muss. Um hier eine klare Regelung zu erhalten, wird in der Planänderung für alle in der Umlegung gebildeten Doppelhausgrundstücke eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, die klarstellt, an welche Grundstücksgrenze die Doppelhaushälften anzubauen sind. Für alle als Einzelhaus eingeteilten Grundstücke gilt, dass sie, sofern sie die notwendige Größe besitzen, geteilt und mit einem Doppelhaus bebaut werden können. Diese Doppelhaushälften sind dann an die neu zu bildende Grenze anzubauen. Sollte durch Baulast oder durch einen gemeinsamen Bauantrag eine Grenzbe-

bauung sichergestellt sein (vgl. § 5 (1) Nr. 2 LBO), könnte eine Doppelhausbebauung auch auf der gemeinsamen Grenze zweier ursprünglich für Einzelhäuser vorgesehenen Grundstücke zugelassen werden. Sollten bei ausreichend breiten Grundstücken (Straßenfrontlänge beider Grundstücke von mind. 14,0 m), die mit einer anzubauenden Grenze festgesetzt sind, anstelle von Doppelhäuser Einzelhäuser gebaut werden, ist es verpflichtend, dass auf dem angrenzenden Grundstück ebenfalls ein Einzelhaus realisiert wird. Hier sagt die Rechtsprechung, dass der Erstbauende mit seiner Entscheidung, mit oder ohne Grenzabstand zu bauen, beide Nachbarn bindet. Diese Vorgaben sind sehr wichtig, um ein einheitliches, städtebaulich geordnetes Bild zu erhalten.

Nutzungsziffern und Dachform: Auf Wunsch einiger Grundstückseigentümer sollen zudem die zulässigen Dachformen um Walmdächer und Zeltdächer ergänzt werden. Bisheriges Ziel war es, die Dachlandschaft in Bezug auf Dachform und Dachneigung homogen zu halten. Allerdings will man sich dem Wunsch der Grundstückseigentümer und den Angeboten des Marktes nicht grundsätzlich verschließen. In der Konsequenz bedeutet dies, dass auch die zulässigen Dachformen und -neigungen entsprechend anzupassen sind. Es wird deshalb für die Nutzungsziffern 1 bis 4 und 7 festgesetzt, dass Pultdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 32° sowie Satteldächer und Walmdächer (auch Krüppelwalmdächer) mit einer Dachneigung von 22° bis 45° zulässig sind. Diese Dachformen und –neigungen entsprechen den derzeit gängigen Haustypen. Für den Bereich der Nutzungsziffern 6a und 6b ist dies nicht möglich, da ansonsten die zwingende Firsthöhe nicht erreicht werden kann. Hier wird lediglich die Erhöhung der Dachneigung von 40° auf 45° aufgenommen. Ergänzend wird aufgenommen, dass ausnahmsweise Flachdächer für Anbauten zulässig sind. Die Ausnahmen sollen zum Tragen kommen, wenn sich der Teil des Gebäudes, der mit einem Flachdach realisiert werden soll dem Hauptgebäude unterordnet. Gedacht ist hier insbesondere an Anbauten, die einem Gebäude mit Pultdach vorgelagert sind.

Aus städtebaulicher Sicht wird mit den vorliegenden Änderungen eine Vielfalt verschiedener Bauformen ermöglicht. Das ist aufgrund der Größe des Baugebiets und insbesondere unter Berücksichtigung des Realisierungshorizontes und der sich wandelnden Bauformen so gewünscht.

Gestaltung der Doppelhäuser: Für die Doppelhäuser sind je nach Nutzungsziffer zwingende Festsetzungen in Bezug auf die Traufhöhe und Dachneigung vorgegeben. In Nutzungsziffer 3 ist beispielsweise zwingend eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Dachneigung von 30° vorgeschrieben. Bei Einvernehmlichkeit zwischen den Grundstückseigentümern bzw. Bauherrn der Doppelhäuser konnte bisher eine gemeinsame Dachneigung entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone gewählt werden. Diese Wahlmöglichkeit soll auch auf die Traufhöhe ausgedehnt werden, damit z.B. auch in der Nutzungsschablone 3 eingeschossige Doppelhäuser möglich sind, sofern sichergestellt ist, dass die aneinanderzubauenden Doppelhäuser die gleiche Traufhöhe und Dachneigung realisieren.

Mit der Vergrößerung der Baubereiche entstehen in Teilen des Plangebiets Baugrenzen, die eine Tiefe von bis zu 20 m aufweisen. Bei dieser Tiefe könnte ein städtebaulich nicht gewünschter großer Versatz zwischen Doppelhaushälften entstehen. Aus diesem Grund wird es für erforderlich gehalten, einen zulässigen Versatz zwischen den Doppelhaushälften an der gemeinsamen Grenze von höchstens 2,0 m festzusetzen. Das entspricht in etwa dem Versatz, der sich bei einer Bautiefe von ca. 15 m ergeben hätte.

Firstrichtung: In der Regel sind im gesamten Plangebiet giebel- und traufständige Gebäude zulässig. Lediglich im Bereich nördlich der Sonnenstraße sowie nördlich und westlich der Römerstraße war bisher nur eine traufständige Bauweise vorgesehen, damit sich die vorge-

sehenen Doppelhäuser bzw. Kettenhäuser in ihrer Gebäudestellung einheitlich darstellen. Nachdem insbesondere nördlich der Sonnenstraße und der Römerstraße auch Einzelhäuser zugelassen werden sollen, kann auch die Firstrichtung für diesen Bereich flexibler gestaltet werden. Städtebaulich trägt der Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden zu einer aufgelockerten Bauweise bei.

Radaktionelle Anpassung der Verkehrsflächenaufteilung
Mit der Planänderung wird die leicht veränderte Führung des Radwegs im Kreisverkehr nachvollzogen (siehe zeichnerischer Teil vom 13.02.2007). Zugleich finden kleinere Anpassungen von Baumstandorten und Verkehrsgrünflächen statt.

Verfahren: Mit den beschriebenen, geplanten Änderungen des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ bleibt die Plankonzeption als solches für das gesamte Gebiet erhalten. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende planerische Konzeption in Bezug auf die Erschließung, die Anordnung der Baugrundstücke und der Freiräume sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht berührt. Die vorliegende Änderung führt in ihrer Gesamtheit an den gekennzeichneten Stellen lediglich zu mehr Flexibilität für die Anordnung von Gebäuden auf den Grundstücken und bei der Wahl der Dachform. Zusätzlich werden die Vorgaben für die nach den Nutzungsziffern zulässigen Einzel- und Doppelhäuser klarstellend aufgenommen, um den Grundstückseigentümern eine sichere Basis für die Bebauung ihrer Grundstücke zu geben. Es wird keine höhere Ausnutzung und keine zusätzliche Verdichtung begründet. Es handelt sich insoweit um eine Feinsteuerung, die lediglich marginale Bedeutung für das Plankonzept als solches hat. Die Änderungen haben für die betroffenen Grundstückseigentümer ausschließlich positive Wirkung.

Unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Vor diesem Hintergrund und angesichts der Tatsache, dass die Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur UVP unterliegen und dass mit der Änderung keine Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu erwarten sind, kann festgestellt werden, dass die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt werden kann.

Auswirkungen der Planänderung: Bisher sind nur wenige Bauanträge eingegangen, die mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans konform waren. Befreiungen von Festsetzungen wurden bisher nicht beantragt. Auch eine Realisierung von Bauvorhaben hat noch nicht stattgefunden. Somit besteht für die von der Planänderung betroffenen Grundstückseigentümer die Möglichkeit, ihr Bauvorhaben nach den geänderten Festsetzungen zu planen und zu realisieren.

Mahlberg, den 13.02.2007

Der Bürgermeisterstellvertreter: .....

Weiswurm