

Begründung der 3. Änderung gemäß §13 BauGB zum

## **Bebauungsplan "Eisbergstücke"**

### **der Gemeinde Fahrland**

Ziel und Zweck der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB ist die Anpassung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Eisbergstücke" der Gemeinde Fahrland in der bestehenden Fassung der 2. Änderung.

Das städtebauliche Leitbild des Bebauungsplanes ist die Nutzung des Gebietes für eine Wohnbebauung in aufgelockerter Form, durchsetzt von mehreren Grünflächen und Freiräumen. Dieses Leitbild bleibt trotz der Änderungen der Festsetzungen erhalten. Der planerische Grundgedanke ist gekennzeichnet durch eine überwiegende ein- bis zweigeschossige Bebauung. Durch eine Zulassung von Baukörpern mit einem zweiten Vollgeschoss im Dachraum, die baurechtlich zweigeschossig sind, optisch aber eingeschossig wirken, wird der Planungswille nicht verändert. Das gleiche gilt für die weiteren geringfügigen Änderungen der Festsetzungen, die die architektonischen und gestalterischen Möglichkeiten im Interesse einer abwechslungsreichen Bebauung und Realisierung erweitern.

Die hiermit beschlossenen Abweichungen sind von mindermem Gewicht, da sie weder die überbaubaren Flächen, die Bauweise, die Festsetzungen der GRZ und GFZ oder das zugrunde liegende städtebauliche Leitbild verändern und damit auch nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens führen. Der Verwirklichung des ursprünglichen Planungswillens stehen nach dieser Änderung des Bebauungsplanes keine Hindernisse im Wege. Die Grundzüge der Planung sind mithin nicht beeinträchtigt. Gleichfalls werden Interessen Dritter außerhalb des von dieser Änderung betroffenen Plangebietes nicht berührt.

Aus diesen Gründen werden die hier vorgenommenen Änderungen im vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB vorgenommen.

Die beschlossenen Änderungen ermöglichen neben einer wirtschaftlicheren Durchführung insbesondere auch eine abwechslungsreichere, flexiblere Gestaltung der Wohnbebauung auf den betroffenen Baugrundstücken. Die hierdurch erhöhte Attraktivität des Baugebietes stärkt bestehende Investitionsneigungen und fördert somit eine rasche Fertigstellung der Baumaßnahmen.

Die Begründungen zur Änderung der Festsetzungen sind nachstehend im Einzelnen aufgeführt.

Fahrland, den

| Geltende Fassung des Bebauungsplanes  | Formulierung der textliche Festsetzungen zur 3. Änderung des B-Plans   | Begründung   |
|---|--|--|
| <p><b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</b><br/>           (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, 16, 17, 19, 20 BauNVO)</p> <p>a) Das Gebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.<br/>           b) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl liegt bei 1,2.<br/>           c) Entsprechend den Planeintragungen sind im Baugebiet zulässig<br/>           I höchstens ein Vollgeschoss<br/>           II höchstens zwei Vollgeschosse<br/>           III höchstens drei Vollgeschosse</p> | <p>Ergänzung TF 1d</p> <p><u>Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist auf den für eine eingeschossige Bebauung ausgewiesenen Bauflächen ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss darstellt, und wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.</u></p> | <p>Der planerische Grundgedanke ist gekennzeichnet durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung. Durch ein Zulassen von Baukörpern mit einem zweiten Vollgeschoss im Dachraum, die baurechtlich zweigeschossig sind, optisch aber eingeschossig wirken, wird der Planungswille nicht verändert. Die Neufassung der textlichen Festsetzung ermöglicht die Realisierung von günstigeren Wohnungsgrundrissen und trägt außerdem zu einer Verringerung der Inanspruchnahme des Gutes Boden bei (durch Reduzierung der überbauten Fläche)</p> |
| <p><b>4. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen</b><br/>           (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)</p> <p>c) Die Traufhöhe der 1 ½ -geschossigen Häuser darf nicht höher als 3,8 m über OK-EG-FFB liegen. Bei mehrgeschossigen Häusern erhöht sich diese zulässige Höhe um maximal 3 m pro Geschoss. Garagen dürfen 2,5 m Traufhöhe nicht überschreiten.</p>   | <p>c) Die Traufhöhe der 1 ¼ -geschossigen Häuser darf nicht höher als 4,0 m über OK-EG-FFB liegen. Bei mehrgeschossigen Häusern erhöht sich diese zulässige Höhe um maximal 3,0 m pro Geschoss. Garagen dürfen 3,0 m Traufhöhe nicht überschreiten.</p>  | <p>Die geringfügige Erhöhung der zulässigen Traufhöhen erhöht den gestalterischen Spielraum und unterstützt das planerische Ziel, eine aufgelockerte, vielfältige Wohnsiedlung zu schaffen. Weiterhin wird der bau-/ planungsrechtlich nicht definierte Aus- druck der '1 ½ -Geschossigkeit' eliminiert.</p>   |
| <p><b>6. Stellplätze, Garagen und Einfahrten</b><br/>           (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 21 a BauNVO)</p> <p>e) Einfahrten können bei Einzelhäusern 3 m breit sein, die bei Doppelhäusern nebeneinanderliegenden zwei Einfahrten insgesamt 6 m.</p>  | <p>e) Einfahrten können bei Einzelhäusern 3 m breit sein, die bei Doppelhäusern nebeneinanderliegenden zwei Einfahrten insgesamt 6 m.</p>  | <p>Die geplante Baustruktur lässt gem. VwV BbgBO eine Nachweispflicht für zwei Stellplätze je Wohnungen erwarten. Die bisher geltende Festsetzung schließt die Planung von zwei nebeneinander liegenden Stellplätzen praktisch aus. Dies schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten unnötig ein und führt ggf. zu einem erhöhten Anteil an versiegelten Flächen, da die Stellplätze nicht unmittelbar an den Verkehrsflächen vorgesehen werden können.</p>  |

| Geltende Fassung des Bebauungsplanes   | Formulierung der textliche Festsetzungen zur 3. Änderung des B-Plans   | Begründung   |
|--|--|--|
| <p>8. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 12 BauO und §83 Abs. 1 Nr. 1 BauO)</p> <p>8.1. Hausfassaden</p> | <p>TF 8.1a, Satz 1 erhält folgende Fassung:</p> <p>Die Außenwände der Häuser können in Ziegelmauerwerk (Farbton lachsoranger RAL 2012 bis Braunrot RAL 3011 sowie verkehrsweiß RAL 9016 bis pastellgelb RAL 1034) oder verputztem Mauerwerk erstellt werden. Soweit mit Feuerschutzbestimmungen vereinbar, können sie auch in Holz ausgeführt sein. Nicht erlaubt sind Ornamentputze, Verkleidungen mit Kunststoff- oder Eternitelementen sowie aus keramischem Material. Grelle Anstriche sind als Ausnahmefall genehmigungspflichtig</p>   | <p>Die bisherige Formulierung der Festsetzung schließt u.a. eine im heutigen Bauwesen übliche Verkleidung von Flächen an Dachgauben mit Kunststoff- oder Faserzementplatten aus.</p> <p>Die geplanten Änderungen sollen eine abwechslungsreichere, flexiblere Gestaltung der Wohngebiete ermöglichen. Die hierdurch erhöhte Attraktivität des Baugebietes stärkt bestehende Investitionsneigungen.</p>   |
| <p>8.2. Dachflächen</p>  | <p>a) Dachform</p> <p>Die Dächer sind als Formen des Sattel- und Halb/Krüppelwalmdaches bzw. als Walmdach auszuführen, wobei die Dachneigung für beide Dachhäften gleich sein muss und der First mittig liegt. Garagen sind mit Sattel- und Pultdächern abzudecken.</p> <p>b) Dachneigung</p> <p>Die Dachneigung darf bei allen Gebäuden nicht unter 35 Grad und nicht über 50 Grad betragen.</p> <p>d) Gauben und Dachfenster</p> <p>Gauben sind generell zulässig. Der Mindestabstand zwischen den Gauben beträgt 1,5 m, das Gleiche gilt für Dachfenster; der Abstand zum Ortgang darf in beiden Fällen 1,5 m nicht unterschreiten. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Größere Fenster-/Glasflächen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich als solarenergetisch sinnvoll nachweisen lassen.</p> | <p>Die Änderung dient zum Einen der Präzisierung, dass Regelungen nur für die Hauptdachflächen getroffen werden sollen und zum Anderen der Verbreiterung der Palette an möglichen Dachformen. Mit dieser Änderung wird z.B. auch die Realisierung steiler Walmdächer möglich (z.B. anstelle der bereits zulässigen und ggf. voluminöseren Krüppelwalmdächer).</p> <p>Die bisherige Formulierung der Festsetzung bezieht auch solche Fenster in die Berechnung mit ein, die aufgrund ihrer im Dach liegenden Position optisch nicht als 'Aufbrechen' der Dachfläche wahrzunehmen sind. Gleichzeitig wird bei der Planung einer Dachgaube, die die Obergrenzen der Zulässigkeit nahezu oder vollständig ausschöpft, eine Belichtung des darüber liegenden Spitzbodens nicht möglich.</p> <p>Die Änderung der Festsetzung dient damit neben einer wirtschaftlicheren Durchführung der Bauvorhaben der Ermöglichung günstigerer Grundrisslösungen.</p> |

| Geltende Fassung des Bebauungsplanes   | Formulierung der textliche Festsetzungen zur 3. Änderung des B-Plans  | Begründung  |
|--|---|---|
| <p>10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)</p> <p>Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend der Planzeichnung zu gestalten. Hierbei sind je nach Flächenfunktion nur folgende Oberflächen zugelassen:</p> <p>Fuß-/Radwege: Wassergebundene Decke Platten-, Pflasterbeläge (Beton und Naturstein), Klinker, Rasenwege</p> <p>Parkflächen: Steckkiesel, Rasengitterstein, Rasenpflaster, Schotterrasen</p> <p>Mischflächen auf Wohn- und Ringstraßen: Platten- und Pflasterbelag (Beton und Naturstein), Asphalt</p> <p>Fahrbahn Hauptschließungsstraße: Asphalt, Pflasterbelag</p> <p>Platzaufweitungen der Hauptschließungsstraße: Platten- und Pflasterbelag (Beton und Naturstein), Asphalt</p> | <p><u>Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Bei der Gestaltung sind je nach Flächenfunktion nur folgende Oberflächen zugelassen:</u></p> <p>Fuß-/Radwege: wassergebundene Decke, Platten- und Pflasterbeläge (Beton und Naturstein), Klinker, Rasenwege</p> <p>Parkflächen: Steckkiesel, Rasengitterstein, Rasenpflaster, Schotterrasen</p> <p>Mischflächen auf Wohn- und Ringstraßen: Platten- und Pflasterbelag (Beton und Naturstein), Asphalt</p> <p>Fahrbahn Hauptschließungsstraße: Asphalt, Pflasterbelag</p> <p>Platzaufweitungen der Hauptschließungsstraße: Platten- und Pflasterbelag (Beton und Naturstein), Asphalt</p> <p><u>Straßenbegleitgrün- und Pflanzflächen sowie öffentliche Parkflächen sind in die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu integrieren, wobei die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.</u></p> | <p>Dem städtebaulichen Konzept liegt ein abgestimmtes Erschließungskonzept für die Straßen zu Grunde. Hierbei wurden die Straßenquerschnitte so ausgelegt, dass die Straßen allen verkehrlichen Anforderungen (Fußgänger, Rad- und Kfz - Verkehr) gerecht werden und z.T. straßenbegleitende Grünflächen oder Stellplätze aufnehmen können. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Rahmen der Ausführungsplanung vorgenommen.</p> |