

# Gemeinde Ottenbach

## **Bebauungsplan "Wiedenberg III"** **Änderung im vereinfachten Verfahren**

### **Begründung**

#### **Anlass der Bebauungsplan-Änderung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht im Änderungsbereich folgende Erdgeschossfußbodenhöhen vor:

Flst. 87/10 (380.5), 87/11 ( 380.9) und 87/12 (381.5)

Gegenüber den angrenzenden Grundstücken ergibt sich eine Höhendifferenz von 1,20 m bis 2,50 m. Die Grundstücke liegen gegenüber den angrenzenden Grundstücken in einer Mulde. Den Eigentümern soll die Möglichkeit eingeräumt werden, durch eine Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe die Höhendifferenz auszugleichen. Gleichzeitig soll für die Grundstücke 87/11 und 87/12 die überbaubare Fläche verändert werden, ohne dass dadurch eine höhere Ausnutzung des Grundstücks erfolgen kann.

Die Höhe der Aufschüttungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bleibt bei 0,70 m. Gegenüber Privatgrundstücken entscheidet die Baurechtsbehörde über die Angleichung der Geländehöhen.

#### **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Durch die Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe soll die Grundstückssituation gegenüber den Nachbargrundstücken verbessert werden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe soll wie folgt verändert werden:

- bei Flst. 87/10 von 380.50 auf neu 381.20 (+0.70),
- bei Flst. 87/11 von 380.90 auf neu 381.60 (+0.70)
- bei Flst. 87/12 von 381.50 auf neu 381.60 (+0.10).

Gleichzeitig wird die zulässige Dachneigung von bisher 38° auf 34° reduziert, so dass sich durch die Anhebung der EFH bei einem Satteldach die Firsthöhe nur geringfügig erhöht. Zur Regelung der Höhenentwicklung wird bei den Flst. 87/11 und 87/12 eine maximale Firsthöhe ab Erdgeschossfußbodenhöhe mit 8,90 m bei Pultdach und mit 7,7 m bei Satteldach festgesetzt.

Bei Bau eines Pultdachs wird die Richtung der Dachneigung in Richtung Norden festgelegt.

Auf den Grundstücken Flst. 87/11 und 87/12 wird mit der Zusammenlegung von überbaubaren Flächen die Grundflächenzahl reduziert auf 0,3.

Damit ändert sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Die Größe des Baufensters auf Flst. 87/11 und 87/12 wird mit 20 m x 13 m festgesetzt. Innerhalb des Baufensters können maximal insgesamt 2 Wohneinheiten erstellt werden, unabhängig davon, ob ein Einzelhaus, Doppelhaus oder zwei Einzelhäuser gebaut werden.

Im Bereich der Planänderung soll die Geländehöhe an die Nachbargrundstücke angeglichen werden können. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Höhe der Aufschüttungen bei 0,70 m belassen.

### **Vereinfachtes Verfahren**

Die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Diese werden nicht berührt, weil

- sich die Art und das Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit nicht verändert.
- durch die vorgesehenen Änderungen die der Planung zugrunde liegende Konzeption nicht geändert wird.

Ottenbach, 30.06.2011/08.08.2011

Franz  
Bürgermeister

