

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Josef-Straubinger-Weg Nord" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

1. Allgemeines

Der Gemeinderat von Reischach hat mit dem Beschluss vom 14.09.2023 beschlossen für den Nr. 19 "Josef-Straubinger-Weg Nord" die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Im gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 "Josef-Straubinger-Weg Nord" sind bisher für Hauptgebäude ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 25° zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind neben den für das Hauptgebäude zugelassenen Dachformen auch Flachdächer mit und ohne Begrünung zugelassen. Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude sollen nun dahingehend erweitert werden, dass für erdgeschossige Anbauten mit einer maximalen Wandhöhe von 3,5 m auch begrünte Flachdächer zugelassen werden. Auch sollen für Überdachungen von Eingängen und Terrassen etc. Flachdächer ohne und mit Begrünung, sowie Pultdächer erlaubt werden. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da im Zuge der aktuellen Planung weder die Art noch das Maß der baulichen Nutzung verändert werden, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Änderungsverfahren wird deshalb nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Inhalt der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Josef-Straubinger-Weg Nord" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB betrifft ausschließlich die gestalterischen Festsetzungen für das Hauptgebäude bezogen auf die zulässigen Dachformen und Dachneigungen.

Es wird die bisher geltende textliche Festsetzung (II.2.1) ergänzt.

Bisher festgesetzt

Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, First mittig, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.

Als Dachform sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 25° zulässig.

BEGRÜNDUNG

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Josef-Straubinger-Weg Nord" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Ergänzung:

Für erdgeschossige Anbauten des Hauptgebäudes mit einer maximalen Wandhöhe von 3,5 m ist zusätzlich ein begrüntes Flachdach (bis max. 5°) zulässig, sofern die Grundfläche dieser Anbauten insgesamt nicht mehr als 40% der Grundfläche des gesamten Hauptbaukörpers beträgt.

Für Überdachungen im Bereich von Eingängen, Terrassen, etc. sind Flachdächer ohne und mit Begrünung (bis max. 5°), sowie Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 13° zulässig.

Die Grundzüge der Planung (Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundzüge der Grünordnung, sonstige gestalterische Festsetzungen) werden nicht verändert.

3. Begründung der Änderung

Auf der Basis von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung von Art. 81 BayBO sollen zusätzliche Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Hauptgebäude ergänzt werden.

Durch die Erlaubnis von Flachdächern mit Begrünung für erdgeschossige Anbauten sollen positive Aspekte bzgl. eines zeitgemäßen und klimagerechten Bauens unterstützt werden, wie z.B.

- Rückhalt und Speicherung von Regenwasser
 - Ausgleich von Temperaturunterschieden
 - Ersatzlebensraum für Tiere (Insekten) und Pflanzen
- etc.

Gleichzeitig soll für Überdachungen im Bereich von Eingängen und Terrassen klargestellt werden, dass für diese untergeordneten Bauteile auch Flachdächer mit und ohne Begrünung sowie Pultdächer zulässig sind.

Aus diesen Änderungen ergibt sich gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Verschlechterung im Gebiet und für die angrenzenden Flächen, es kann vielmehr von einer Verbesserung in ökologischer sowie klimatischer Hinsicht ausgegangen werden.

Die Grundzüge der Planung (Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundzüge der Grünordnung, sowie sonstige gestalterische Festsetzungen) bleiben unverändert.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser 6. Änderung nicht abzuhandeln, da sich durch die Änderungen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. (1) BNatSchG ergeben.

BEGRÜNDUNG

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Josef-Straubinger-Weg Nord" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Die Grundzüge der Grünordnungsplanung sind durch die Änderung in der Art der baulichen Nutzung nicht berührt.

Die Änderung wirkt sich, wenn überhaupt, positiv auf den Naturhaushalt im allgemeinen Wohngebiet aus.

5. Umweltbericht

Der Planbereich liegt in keinem Schutzgebiet. Biotop, FFH- bzw. SAP-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso sind weder auf der Fläche noch im Umgriff Denkmäler ausgewiesen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 BauGB besteht daher keine Verpflichtung zur strategischen Umweltprüfung. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

6. Rechtsgültigkeit

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 "Josef-Straubinger-Weg Nord" seine Gültigkeit.

In der Satzungsfassung vom 14.09.2023



Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin