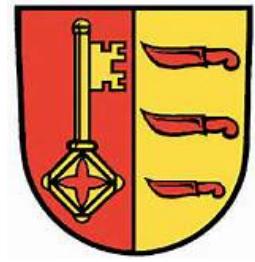


Kreis Heidenheim

Gemeinde Dischingen

Ortsteil Eglingen



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Lehnlesheck, Erste Änderung“

Begründung

- Entwurf -

Gefertigt:

Steinheim 30.07.2018

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro

Helmut Kolb

Zeppelinstraße 10

89555 Steinheim am Albuch

Telefon: 073 29 - 92 03 - 0

Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Erfordernis der Planung	3
2.	Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4.	Wahl des Bebauungsplan-Verfahrens	4
5.	Anpassung der Bauliche Nutzung	4
5.1	Festlegung für Garagen und Nebenanlagen	4
5.2	Dachformen	4

1. Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Eglingen hat im Jahre 1967 für das Wohngebiet nordöstlich der Kreisstraße den Bebauungsplan „Lehnlesheck“ aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Das Gebiet wird überwiegend durch eine Wohnbaunutzung bestimmt und ist als Allgemeines Wohngebiet bzw. Kleinsiedlungsgebiet festgelegt.

Im Lauf der Jahre hat sich der Nutzungsanspruch verändert. Es wurden schon mehrere Vorhaben im Rahmen einer Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplans beantragt und bewilligt.

Aktuell möchte im südöstlichen Bereich des Plangebiets ein Grundstücksbesitzer eine Garage (Größe über 30 m²) außerhalb der Baugrenze erstellen. Nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde muss hierfür der Bebauungsplan geändert werden.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Heidenheim soll im Rahmen einer Ersten Änderung die Möglichkeit geschaffen werden, Garagen bis zu einer bestimmten Größe und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenze bzw. Baulinie zu erstellen.

Im Rahmen dieser Änderung sollen auch die sehr eng gefassten Festlegungen bezüglich der Dachform angepasst werden. Durch die Zulässigkeit alternativer Dachformen und Neigungen können beispielsweise im Zuge einer energetischen Sanierung der Gebäude die Baukörper geringfügig angepasst werden.

2. Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans „Lehnlesheck“.

Das Plangebiet wird umgrenzt von:

- Der Demminger Straße (Kreisstraße K 3103) im Westen
- Der Osterhofer Straße im Norden
- Feldwegen und landwirtschaftlicher Nutzung im Süden und Osten

Im Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans. „Lehnlesheck“ gefertigt am 03.08.1967.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen weist im Plangebiet eine Wohnbaufläche aus.

4. Wahl des Bebauungsplan-Verfahrens

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Planänderung ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1, Abs. 6 (7). Der Bebauungsplan soll deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens sind erfüllt.

5. Anpassung der Bauliche Nutzung

Durch die geringfügige Anpassung der baulichen Nutzung soll den Bauherren ein erweiterter Spielraum zur Nutzung ihrer Anwesen ermöglicht werden.

5.1 Festlegung für Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb des Plangebiets wurden schon in mehreren Bereichen Befreiungen für Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen erteilt. Durch die Zulässigkeit von Garagen mit einer begrenzten Größe und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen werden einheitliche und geordnete Festlegungen für das gesamte Plangebiet geschaffen.

5.2 Dachformen

Die Festlegungen des Bebauungsplans aus dem Jahre 1967 lassen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° zu. Im Bebauungsplan ist zudem die Firstrichtung streng vorgegeben. Für die Bauherren ergeben sich hierdurch sehr begrenzte Möglichkeiten zur Anpassung ihrer Gebäudehüllen an die heutigen Anforderungen. Dies ist vor Allem auch in Bezug zu einer anstehenden energetischen Sanierung der Gebäude von Bedeutung. Durch die Anpassung der diesbezüglichen Festlegungen mit Zulassung alternativer Dachformen und Dachneigungen soll den Bauherren hierfür ein entsprechender Spielraum ermöglicht werden.