

Bebauungsplan Lehnlesheck Erste Änderung

**- Sitzung des Gemeinderates -
30.07.2018**



Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

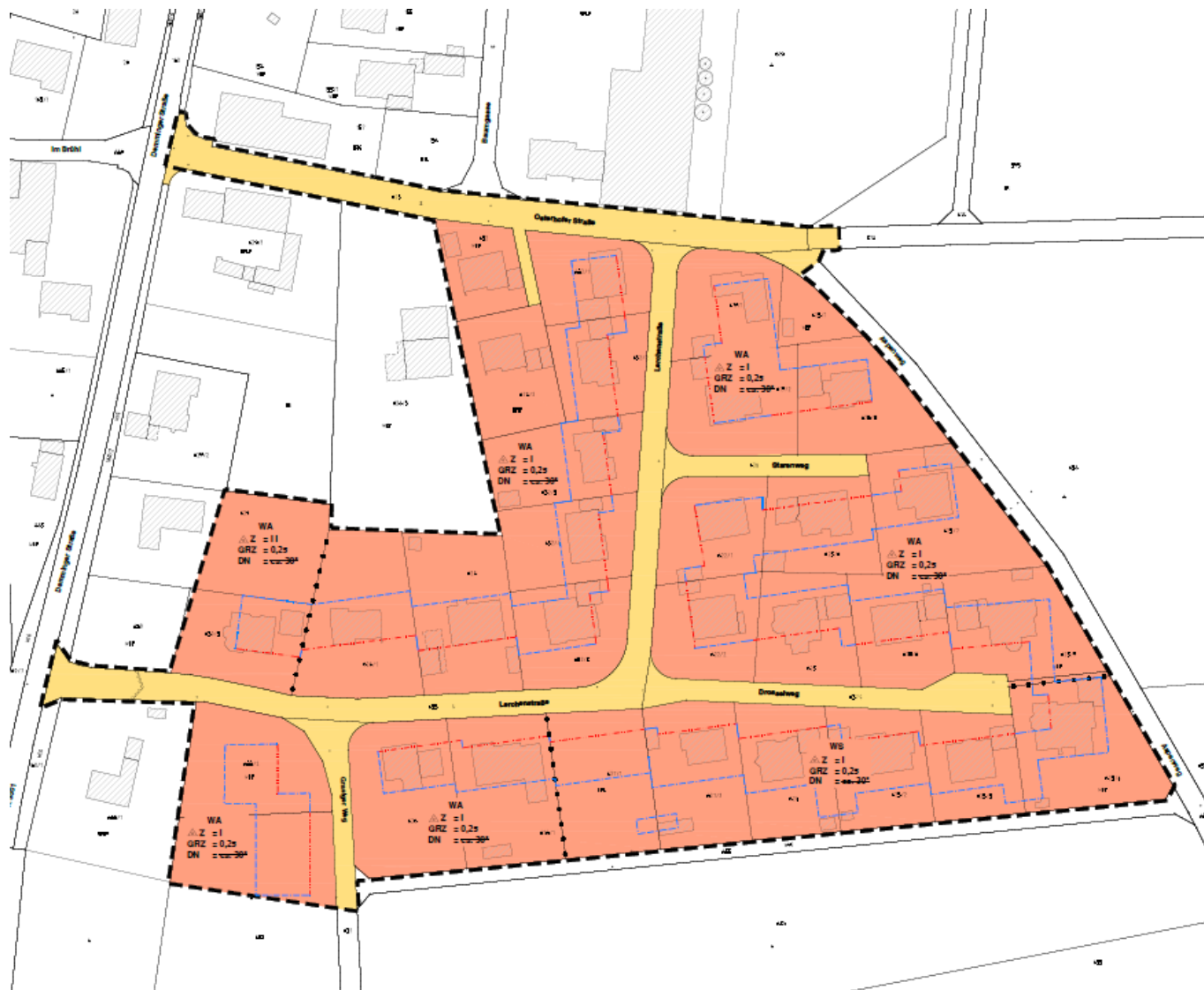
Bebauungsplan 1967





Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

Bebauungsplan Lehnlesheck, Erste Änderung







Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO

	WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	WS Kleinsiedlungsgebiete	§ 2 BauNVO


- Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet
Bauweise (Z) Zahl der Vollgeschosse
(GRZ) Grundflächenzahl
(DN) Dachneigung – siehe schriftlicher Teil

- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO

1	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 u. 20 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 u. 19 BauNVO





- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO

	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (1) u. (3) BauNVO
	Baulinie	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (1) u. (2) BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO

- Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB

	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
---	-----------------	------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	bestehende Flurstücksgrenze	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	
	Von der Bebauung freizuhalten Schutzfläche (Sichtfeld)	



Kreis Heidenheim

Gemeinde Dischingen

Ortsteil Eglingen



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Lehnlesheck, Erste Änderung“

Schriftlicher Teil

- Entwurf -



Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung:

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

- WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WS - Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

- WA Z = I bzw. Z = II (Siehe Zeichnerischer Teil)
- WS I Z = I
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,25

1.1.3 Ausnahmen

Ausnahmen im Sinne von § 4, Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Bauweise § 22 Abs. (1) und (2) BauNVO

- offene Bauweise (für die Stellung der Gebäude ist die Einteilung im Plan maßgebend)
- Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

1.3 ~~Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauGB)~~ - entfällt

~~Fluchtlinie wie im Plan eingezeichnet.~~

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind **auch** in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ~~nicht~~ zugelassen.

1.5 Garagen

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 200 m³ zugelassen.



Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)

- für 1 geschossige Bebauung max 3,50 m
 - für 2 geschossige Bebauung max 6,00 m
- (gemessen von bestehender Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachrinne)

2.2 Dachform (§ 74 Abs. Nr. 1 Nr. 1 LBO)

für 1 - und 2 geschossige Bebauung

~~Satteldach mit ca. 30 ° Neigung~~

~~Dachaufbauten sind nicht zugelassen~~

Folgende Dachformen und -neigungen werden festgesetzt.

- Satteldach, Walmdach mit max. 30 ° Dachneigung
- Pultdach, versetztes Pultdach mit max. 25 ° Dachneigung
- Flachdach

Dachdeckung:

Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig.

Flächige Verglasung der Dachhaut sowie Solarkollektoren zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Mettalldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Mettalldächer und solche, mit feuerverzinktem Kupferblech (TECU-Zinn).

2.3 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

- Auffallende Farben sind zu vermeiden

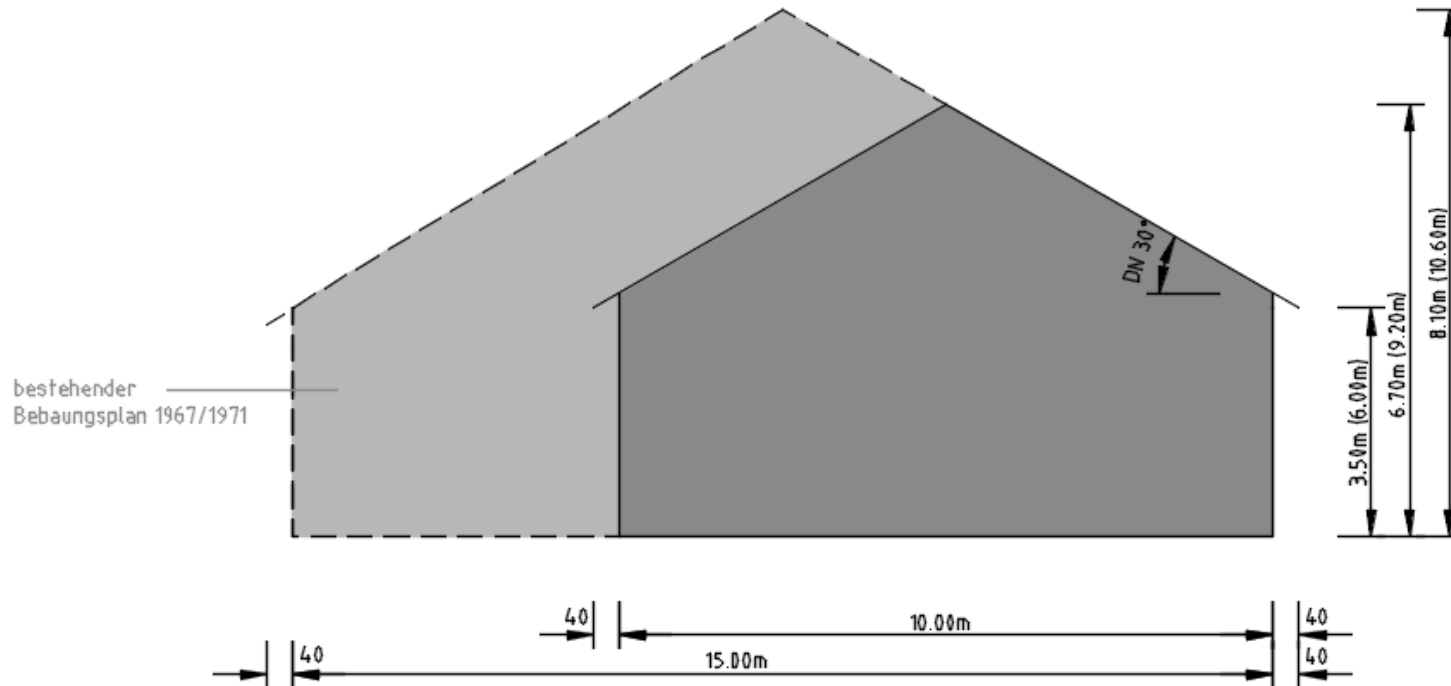
~~Deckungen der Satteldächer mit Ziegel~~

2.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen
max. 1,00 m hoch (mögl. Hecken)

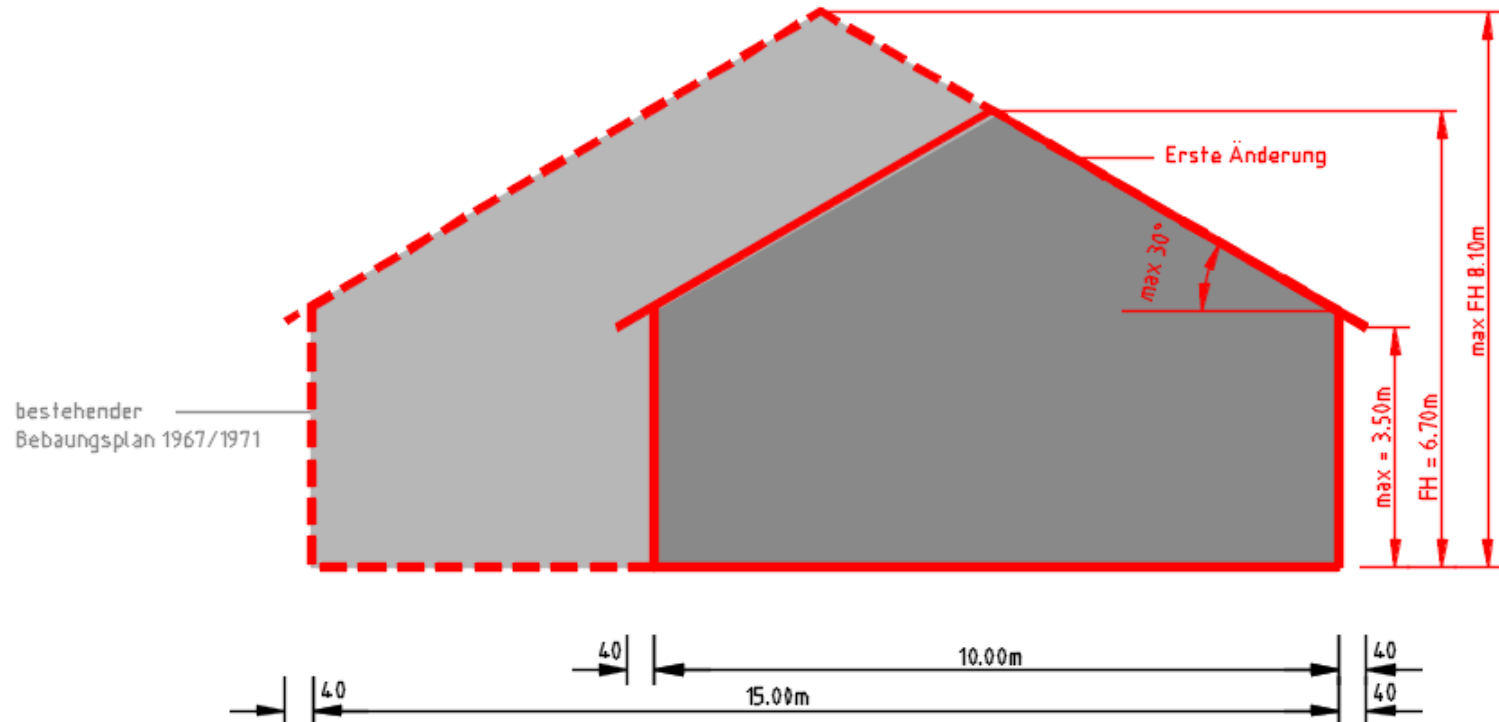


Systemschnitt Bebauungsplan 1967



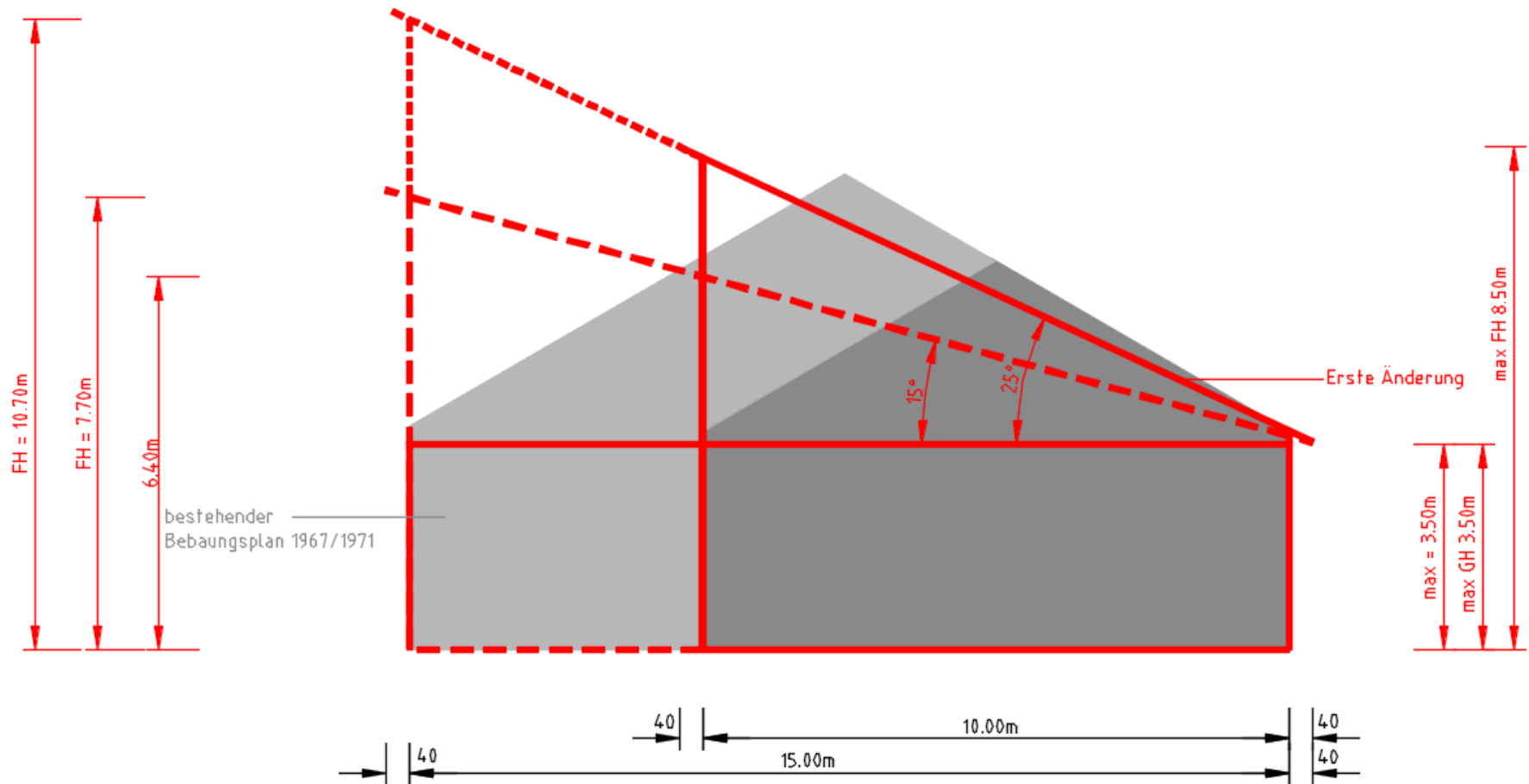


Systemschnitt Erste Änderung





Systemschnitt Erste Änderung





Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

3.1 Sichtfelder

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder müssen **ab einer Höhe von 0,80 m** von jeder Sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung freigehalten werden.

3.2 Anbaufreier Streifen

Anbauverbot beiderseits der Kreisstraße K 3001 im Abstand von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand



Kreis Heidenheim

Gemeinde Dischingen

Ortsteil Eglingen



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Lehnlesheck, Erste Änderung“

Begründung

- Entwurf -



Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

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.



Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

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 einen 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.



Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

Beschlussantrag:

- a) Die Änderung des Bebauungsplans „Lehnlesheck“ in Eglingen, gefertigt am 03.08.1967 nach §2 und §13 BauGB wird beschlossen
- b) Der Bebauungsplan-Entwurf „Lehnlesheck, Erste Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung des Ing. Büro Kolb vom 30.07.2018 mit Zeichnerischem Teil, Schriftlichem Teil und Begründung wird gebilligt.
- c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 BauGB wird durchgeführt
- d) Der Bebauungsplan-Entwurf wird nach §3, Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und somit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**