

## **BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**"HEIDCHEN, AM WEIHER UND PFERCHGARTEN",  
NEUFASSUNG**

**IN DER ORTSGEMEINDE HOHENÖLLEN**

**- ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB -**

aufgestellt: 27.08.99 (Ke/Kh)

geändert: 30.08.2002 (wef)  
18.09.2003 (wef)

## ARCADIS

### 1. Anlass und Zielrichtung der Änderung

Die Ortsgemeinde Hohenöllen beabsichtigt den Bebauungsplan „Heidchen, Am Weiher und Pferchgarten“, Neufassung 1988, erneut zu ändern und zu ergänzen.

Veranlassung hierzu sind Widerstände bei einigen Bauherren gegen die im rechtsgültigen Bebauungsplan verbindliche Festsetzung der Hauptausrichtung der Gebäude (Firnstrichtung) und die damit verbundene giebelständige Bauweise. Da mit dieser verbindlichen Festsetzung beispielsweise im nordwestlichen Bereich des Plangebietes das Anlegen von Terrassen, die nach Süden orientiert sind wesentlich erschwert wird, will die Ortsgemeinde den Wünschen der Bauherrenschaft nachkommen.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 829/1 war bislang eine von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Dieses Bauverbot unterbricht das Baufenster und führt hinsichtlich der Baumöglichkeiten in diesem Bereich zu erheblichen Einschränkungen. Die entsprechende Festsetzung soll im Bebauungsplan gelöscht werden.

Darüber hinaus werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gelockert. Es ist das Ziel der Gemeinde, dass der Bebauungsplan nur wenig Reglementierungen beinhalten soll und dadurch den Bauwilligen möglichst viel Gestaltungsfreiheit geboten werden soll.

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt und die Änderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

### 2. Lage und Größe des Plangebietes

Mit der Änderung sind keine lage- oder größenmäßigen Verschiebungen des Geltungsbereiches gegenüber dem noch rechtsgültigen Plan verbunden.

### 3. Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungen (Regionalplanung, Flächennutzungsplanung) werden durch die Änderung nicht nachteilig berührt.

### 4. Planungsinhalte

Bis auf einige redaktionelle sowie die unter Punkt 5 genannten Änderungen stimmen die textlichen Festsetzungen mit dem noch rechtskräftigen Plan überein. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem noch ursprünglichen Plan, ebenso wie die zeichnerischen Festsetzungen für die Verkehrserschließung, die öffentlichen und privaten Grünflächen, die Wasser- und Waldflächen.

### 5. Erläuterung der Änderungen

Auf im nordwestlichen sowie im südöstlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Baugrundstücken wird sowohl eine trauf- wie auch eine giebelständige Bauweise ermöglicht. Dies schafft die Voraussetzung für eine flexiblere Ausnützung der Freiflächen.

Das für das Flurstück Nr. 829/1 geltende Bauverbot wird im Rahmen der vorliegenden Änderung nicht mehr festgesetzt. Da die Gründe für die Festsetzung des Bauverbotes nicht mehr bestehen, wird die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gelöscht und in diesem Bereich ein durchgängiges Baufenster dargestellt. Dadurch ist das angrenzende Grundstück mit der Flurstück Nr. 842/1 wesentlich besser bebaubar.

## ARCADIS

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBauO können bauordnungsrechtliche Regelungen in einen Bebauungsplan übernommen werden. Mit den örtlichen Gestaltungsregelungen wird das Ziel verfolgt, eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung zu erreichen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine Begrenzung des Formen- und Materialkanons. Gleichwohl hat es die Gemeinde im Rahmen des Änderungsverfahrens bewusst unterlassen, weitgehende gestalterische Festsetzungen zu treffen, da sie diese nicht für angemessen und erforderlich hält. Auf eine hohe Regelungsdichte wird – nicht auch zuletzt im Interesse der Akzeptanz und praktischen Umsetzbarkeit der Festsetzungen – verzichtet.

Im Einzelnen wurden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen geändert:

- Auf die Festsetzung der Dachneigungen wird verzichtet. Gemäß des Änderungsplans kann die Dachneigung nun frei gewählt werden.
- Die Festsetzungen der zulässigen Dachformen wurden dahingehend geändert, dass alle Dachformen außer reinen Pult-, Flach- und Schmetterlingsdächern zulässig sind. Flachdächer waren im Ursprungsbebauungsplan bislang nicht explizit ausgeschlossen worden. Da nun aber keine zulässige Dachneigung mehr festgesetzt wird, ist diese Ergänzung notwendig.
- Die Regelung zu den Dachaufbauten wird insofern geändert, dass Zwerghäuser als zulässig festgesetzt werden.
- Die Begrenzung der Kniestockhöhe entfällt im Änderungsplan.

Im Zuge dieser Planänderung werden die zeichnerischen Festsetzungen auf aktuelle Katastergrundlagen übertragen. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung des Planes im Bereich des Standortes der Trafostation.

### 6. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

Die üblicherweise mit der Erschließung eines Neubaugebietes einhergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch die Änderung in keiner Weise verstärkt. Aus landespflegerischer Sicht ist die Änderung unerheblich.

### 7. Realisierung der Maßnahme

Nach Anhörung der berührten Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Bürger, kann der Satzungsbeschluss erfolgen und die Änderung umgesetzt werden.

FÜR DIE ORTSGEMEINDE:

Hohenöllen, den 19.5.2004

  
G.S. Wannenmacher  
(Wannenmacher)  
- Ortsbürgermeister -