



Gemeinde Hettenshausen

**BEBAUUNGSPLAN NR. 23
„WEBLINGER FELD“ – 2. ÄNDERUNG
GEMARKUNG HETTENSHAUSEN**

Begründung

zur Planfassung vom 27.05.2019

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
Judith Flacke, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Hettenshausen hat in seiner Sitzung am 21.01.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Weblinger Feld“ beschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans und seiner 1. Änderung. Sie ersetzt damit den Ursprungsbebauungsplan und seine 1. Änderung vollständig. Die Begründung, der Umweltbericht sowie etwaige Gutachten bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor, so dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt wird.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans ist keine Änderung des Eingriffs in Natur und Landschaft verbunden, so dass eine erneute naturschutzrechtliche Bilanzierung nicht erforderlich ist.

2 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Weblinger Feld“ wurde zum ersten Mal 2016 geändert mit Anpassung der Stützmauer-Regelung und Austausch der Ausgleichsfläche. Das Baugebiet ist inzwischen teilweise bebaut. Die Gemeinde möchte mit einer weiteren Planänderung einzelne Festsetzungen in der Art und Weise modifizieren, dass die Bauwerber bei der Ausnutzung der Grundstücksfreifläche und bei der Höhenlage der Gebäude einen größeren Gestaltungsspielraum haben.

So wurden inzwischen aufgrund der teilweise stark hängigen Lage grenzständige Stützmauern errichtet. Unter anderem wurde eine isolierte Befreiung für die Parzelle Nr. 20 erteilt. Durch die Änderung soll nunmehr ermöglicht werden, dass Stützmauern entlang öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden können.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan auf mehreren Grundstücken die Errichtung sog. Hanghäuser vor, bei denen das Erdgeschossniveau etwas über Straßenniveau liegt, um die hangabwärts orientierten Räume im Untergeschoss als Wohnräume nutzbar zu machen. Die Gebäude sind zweigeschossig mit flach geneigtem Satteldach konzipiert. Abweichend davon könnte jedoch das zweite Vollgeschoss auch als Dachgeschoss mit einem steileren Dach errichtet werden. Die festgesetzte Firsthöhe wird dabei eingehalten. Dieser Gebäudeart steht allerdings die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens entgegen. Es werden daher Ausnahmen von der festgesetzten Höhenlage zugelassen.

3 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Durch die vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung wird gemäß der o. g. Zielsetzung die Textfestsetzung Nr. 7 „Höhenlage / Geländeänderungen / Böschungen / Stützmauern“ an zwei Stellen geändert.

Der Bebauungsplan regelt, dass Stützmauern auch außerhalb der Bauräume errichtet werden dürfen. Sie müssen einen Abstand zueinander und zur Grundstücksgrenze von mindestens 1,0 m einhalten. Im Zuge der Bebauung hat sich herausgestellt, dass zu öffentlichen Flächen andere Regelungen erforderlich sind. Die Festsetzung soll daher so geändert werden, dass der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht mehr eingehalten werden muss. Davon ausgenommen sind die Grundstücksgrenzen entlang des nördlichen und westlichen Ortsrands, um die Vernetzung der Freiflächen mit der freien Landschaft zu erhalten. Der Ortsrand soll zudem nicht durch die Anlage von Stützmauern in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden. Die Regelungen zum Mindestabstand gestaffelter Stützmauer zueinander, zu privaten Nachbargrundstücken und die übrigen Vorgaben bleiben unverändert.

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist für jedes Baufenster separat festgesetzt, um der Lage am Hang gerecht zu werden. Die Festsetzung wird so ergänzt, dass Ausnahmen zulässig sind, sofern die im Rahmen der sonstigen Festsetzungen maximal mögliche Firsthöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt (OK EG-RFB) eingehalten wird. Damit ist sichergestellt, dass die im Bebauungsplan verankerte Firsthöhe weiterhin eingehalten werden muss.