

Satzungsentwurf

Stadt Rodalben



9. Änderung des Bebauungsplans

„Vorderer Rappenkopf“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Satzung in der Fassung vom _____

9. Änderung des Bebauungsplans „Vorderer Rappenkopf“ der Stadt Rodalben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEMERKUNGEN:

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans umfasst Änderungen der textlichen Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dachneigung, Kniestöcken und Baugrenzen. Die Änderung betrifft **die Flurstück Nrn. 1035/75, 1035/76, 1035/77, 1035/117, 1035/118, 1035/121, 1035/122, 1035/123, 1035/124, 1035/125, 1035/126 und 1035/146** in der Gemarkung Rodalben.

Durch die vorliegende Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, für die Errichtung von Dachaufbauten und Kniestöcken. Ferner wird die zulässige Dachneigung neu geregelt und eine vordere Baugrenze, angepasst an die tatsächliche Bebauung, neu festgelegt.

GEGENSTAND DER ÄNDERUNG:

Gegenstand der Änderung ist die Änderung der Ziffer 1.2 zu Art und Maß der baulichen Nutzung und Ziffer 2.1 zu Gestaltung und Bauweise wie folgt:

Ziffer 1.2 (bisher)

Zwischen Baulinie und Baugrenze kann das Grundstück baulich genutzt werden. Hierbei sind die im Plan eingetragenen Geschöszahlen, Dachneigungen, Hausstellungen, Zufahrten und Stellungen der Gebäude einzuhalten.

(neu)

Zwischen vorderer und hinterer Baugrenze kann das Grundstück baulich genutzt werden. Als Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Hierbei sind die im Plan eingetragenen Geschöszahlen, Dachneigungen, Hausstellungen, Zufahrten und Stellungen der Gebäude einzuhalten.

Ziffer 2.1 (bisher)

Die Bebauung ist ein- und zweigeschoßig vorgesehen. Dies ist bei den einzelnen Gebäuden im Plan kenntlich gemacht.

Es bedeutet: $1/30^\circ$ = eingeschösig, $25-30^\circ$ Dachneigung. Dachgeschoßausbau zu Wohnzwecken auf den Giebelseiten ist zulässig. Kniestöcke bis 0,50 m Höhe sind zulässig. Dachaufbauten sind nicht gestattet.

(neu)

Die Bebauung ist ein- und zweigeschoßig vorgesehen. Dies ist bei den einzelnen Gebäuden im Plan kenntlich gemacht.

Es bedeutet: $1/30^\circ$ = eingeschösig, $15-30^\circ$ Dachneigung. Dachgeschoßausbau zu Wohnzwecken ist zulässig. Kniestöcke bis 1,40 m Höhe sind zulässig. Dachaufbauten wie z.B. Gauben sind zulässig.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Vorderer Rappenkopf“ der Stadt Rodalben sowie deren Änderungspläne hierzu bleiben von dieser Änderung unberührt.

BEGRÜNDUNG

GELTUNGSBEREICHESABGRENZUNG:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst **die Flurstück Nrn. 1035/75, 1035/76, 1035/77, 1035/117, 1035/118, 1035/121, 1035/122, 1035/123, 1035/124, 1035/125, 1035/126 und 1035/146** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vorderer Rappenkopf“ der Stadt Rodalben. Die genauen Grenzen ergeben sich aus der nachfolgenden Planzeichnung.

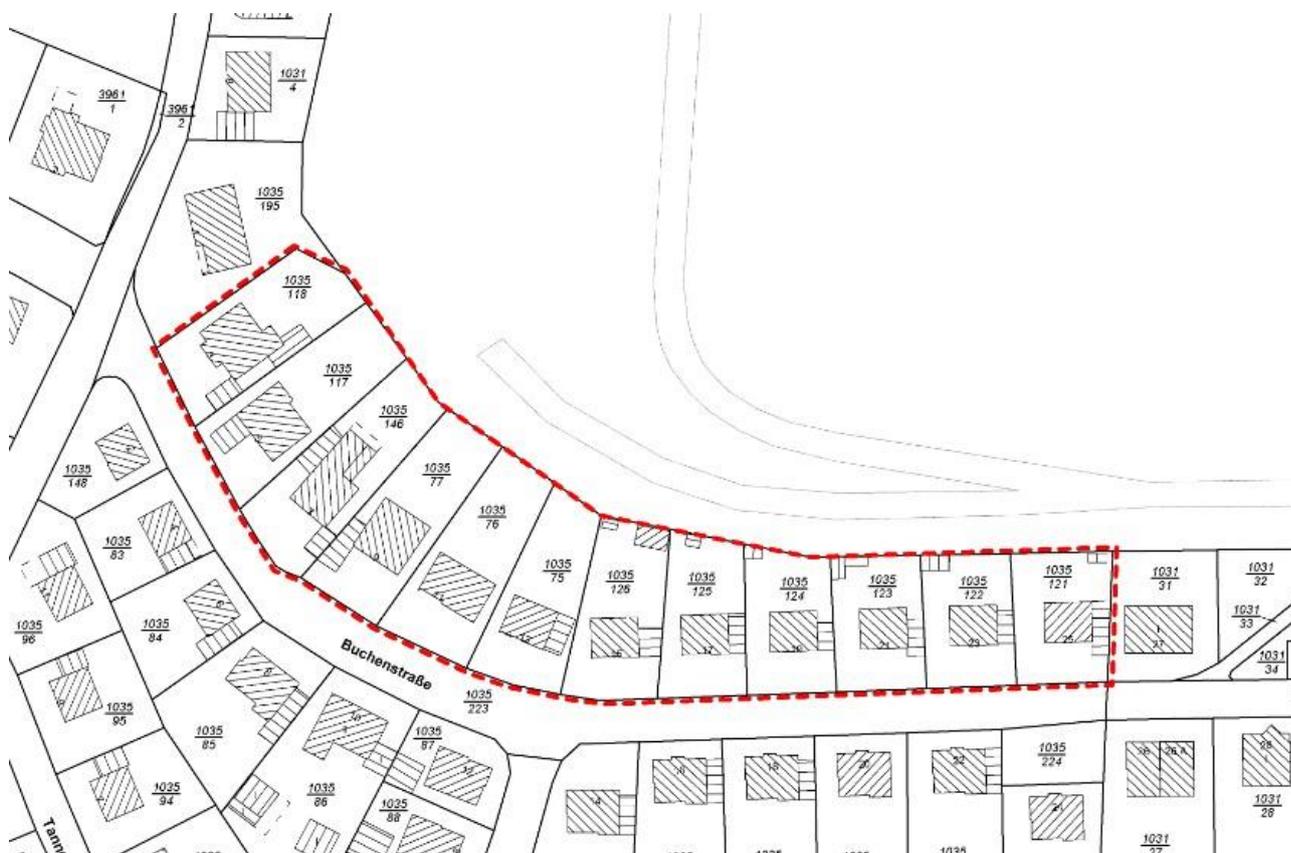


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

PLANUNGSANLASS:

Die Eigentümer des Flurstücks Nr. 1035/125 (Buchenstr. 17) beabsichtigen den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken. Das geplante Vorhaben beinhaltet die Änderung der Dachneigung und den Einbau einer Dachgaube.

Nach den Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1969 war der Dachausbau zu Wohnzwecken nur auf den Giebelseiten zulässig. Dachaufbauten waren nicht zulässig und die Dachneigung wurde mit 25-30° festgesetzt.

9. Änderung des Bebauungsplans „Vorderer Rappenkopf“ der Stadt Rodalben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aus diesem Grund haben die Grundstückseigentümer eine Änderung des Bebauungsplans dahingehend beantragt, dass für den geplanten Umbau die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorderer Rappenkopf“ sind bereits einige vereinfachte Änderungen zu Kniestockhöhe und Dachaufbauten durchgeführt worden.

Weiterhin wurde im ursprünglichen Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt, die jedoch, bedingt durch einen breiteren Straßenausbau, als ursprünglich geplant, nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmt. Daher wird, im in der Abbildung 1 markierten Bereich, eine vordere Baugrenze für o.g. Geltungsbereich mit 8,00 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgelegt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegten hinteren Baugrenzen bleiben durch diese Änderung unberührt.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Stadtrat Rodalben die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Diese Änderung wurde aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Vorderer Rappenkopf“ entwickelt.

Als Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird der Bereich der Flurstücks Nrn. 1035/75, 1035/76, 1035/77, 1035/117, 1035/118, 1035/121, 1035/122, 1035/123, 1035/124, 1035/125, 1035/126 und 1035/146 festgesetzt, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorderer Rappenkopf“ liegt.

VERFAHREN:

Die Änderung wird unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Daher wurde von den in § 13 BauGB genannten Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht.