



## **Begründung**

### **zur Bebauungsplanänderung vom 10.04.2019 für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Wengertsberg II“ betreffend die Änderung der Dachform und der Dachneigung**

Beantragt wurde von Bauinteressenten im Baugebiet „Im Wengertsberg II“, die bestehende Regelung zur Festsetzung der Dachform zu ändern und zu erweitern. Vorgeschlagen wurde, auch Zeltdach und Walmdach zuzulassen. Im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat erörtert und befürwortet, die vorhandene bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachform und zur Dachneigung zu erweitern und die bisher bestehende Dachneigung von 27 bis 37° zu erweitern und zukünftig eine Dachneigung von 15° bis 45° zuzulassen.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Zulassung der Dachform Zelt- und Walmdach sowie die Erweiterung der zugelassenen Dachneigung sinnvoll. Aufgrund der Nachfrage verschiedener Grundstückseigentümer zur Errichtung von Wohnhäusern in den über Jahrzehnten bestehenden Baulücken mit dem Ziel der Gestaltung mit einem Walm- oder Zeltdach bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Einwände, diese im Baugebiet zuzulassen. Negative Auswirkungen auf das Baugebiet durch die Zulassung von Walm- und Zeltdach sowie durch die Erweiterung der Dachneigung von 15° bis 45° sind nicht ersichtlich.

Mit dieser Regelung wird der Forderung nachhaltig Folge geleistet, die bestehenden Baulücken im Innenbereich zu schließen und Bauinteressenten die Möglichkeit einzuräumen, das Baugrundstück mit einer optimalen Gestaltung zu nutzen. Zugleich wird mit der Möglichkeit zur Änderung der Dachform und der Dachneigung die zukünftige Ausnutzung der Dachgeschosse erweitert. Hierdurch kann zusätzlicher Wohnraum innerhalb des Ortsbereiches geschaffen werden. Aufgrund der Hanglage des Baugebietes sind gravierende Nachteile durch die Erweiterung der Dachneigung für die Umgebungsbebauung nicht zu erwarten.

Aus diesem Grund beschließt der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 10. April 2019, I Satz 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzung (Dachgestaltung) zu ändern und festzulegen, für alle Haustypen zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer jeweils mit einer Dachneigung von 15° bis 45°, Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 15°.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Aufstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Naturschutzrechtliche Eingriffe werden durch die Zulassung weiterer Dachformen und Dachneigungen nicht vorgenommen.

Hingewiesen wird auf die allgemeine Verpflichtung, bei Dachsanierungen naturschutzrechtliche gesetzliche Vorgaben zu beachten. Die Belange und die gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind einzuhalten. Erforderlichenfalls sind naturschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu ergreifen. Vor einer Dachsanierung sind Begehungen durch fachlich geeignetes Personal sinnvoll und erforderlich, bei denen brütende Vogelarten und Fledermäuse untersucht werden. Im Rahmen der Begehung ist ein zu erstellender Bericht der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Dachsanierung vorzulegen. Gegebenenfalls naturschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen müssen in enger Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

Im Übrigen gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Wengertsberg II“ weiter. Die verfahrensrechtlichen Vorschriften zur Bebauungsplanänderung werden beachtet.

Eichenbühl, 23. April 2019

**Günther Winkler**

1. Bürgermeister