



Begründung

**zur Änderung des Bebauungsplanes „Schaftrieb, Eichenbühl“ vom
02.05.2019**

**hinsichtlich der Änderung der Baugrenze im Bereich des Anwesens Julius-
Keppner-Straße 10a, Flur-Nr. 2729 sowie
hinsichtlich der Änderung bei der Festsetzung „Dachgauben und Aufbau-
ten“, 3.1, zur Regelung des Abstandes zu den Ortsgängen**

Änderung:

Das **Baufenster** auf dem Grundstück **Fl.Nr. 2729**, Gemarkung Eichenbühl, wird, wie im Änderungsplan eingetragen, zur Straße (Julius-Keppner-Straße) hin verschoben. Zur Straße hin wird die bebaubare Grenze des Grundstückes entsprechend der Baugrenze der benachbarten Grundstücke Haus-Nr. 12 und 14 in östlicher Richtung verlängert. Die Baugrenze ist dann 6 m von der Straße entfernt. Bergseits wird die Baugrenze gleichfalls den benachbarten östlichen Grundstücken Haus-Nr. 12 und 14 angepasst.

Die bisherige Festsetzung unter **3.1 - Dachaufbauten, Dachgauben** - wird aufgehoben und neu geregelt. In 3.1 wird festgelegt, Dachgauben und Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand von 1,25 m zu den Brandwänden einhalten. Die Regelungen unter 3.2 und 3.3 - **Dachaufbauten, Dachgauben** -bleiben unverändert bestehen.

Der Bebauungsplan „Schaftrieb, Eichenbühl“ ist seit 29.07.1969 rechtsverbindlich.

Das im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 2729 bestehende Baufenster kann in der bisher vorgenommenen Weise nicht bestehen bleiben. Nach dem bisherigen Baufenster kann das Grundstück nur mit einem Wohnhaus an der westlichen Grenze zu dem Grundstück Fl.Nr. 2728 bebaut werden. Diese vorgegebene Grenzbebauung führte bisher dazu, dass eine Bebauung dieses Grundstückes nicht in Frage kommt, da sich Bauinteressenten für eine solche Bebauung nicht finden.

Der Eigentümer dieses Grundstückes stellte nachstehenden Antrag:
„Der vermutlich schon sehr alte Bebauungsplan sieht für das Grundstück Fl. Nr. 2729 ein versetztes Reihenhaus zum Anwesen Münkel (Fl. Nr. 2728) mit einer Entfernung zur Straße von ca. 15 m vor. Nachdem in der Julius-Keppner-Straße die Gebäude überwiegend mit einem geringeren Abstand zur Straße gebaut wurden, bitte ich um entsprechende Änderung des Bebauungsplanes für dieses Grundstück. Bei einem Abstand von 5 m zur Straße

könnte auf diesem Grundstück evtl. ein freistehendes Haus errichtet werden. Um die bebaubare Fläche nicht übermäßig zu vergrößern, kann die Baulinie hinter dem geplanten Gebäude entsprechend angepasst werden.“

Dem Anliegen des Antragstellers kann Rechnung getragen werden. Es besteht die Möglichkeit, das Baufenster zu verschieben und hierdurch die Grenzbebauung aufzuheben, ohne hierbei die Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 2729 mit einem Wohnhaus auszuschließen. Mit der Verschiebung der Baugrenze wird der Forderung Rechnung getragen, die Baulücken im Ortsbereich zu schließen und den Ortsbereich in schwierigen Lagen bebaubar zu gestalten. Das Baugebiet „Schaftrieb, Eichenbühl“ ist fast vollständig bebaut und eine „Restbebauung“ ist zu unterstützen. Ein Nachteil entsteht mit der Verschiebung des Baufensters und Aufgabe der Grenzbebauung für die Nachbargrundstücke nicht.

Zur Straße hin wird die bebaubare Grenze des Grundstückes entsprechend der Baugrenze der benachbarten Grundstücke Haus-Nr. 12 und 14 verlängert. Die Baugrenze ist dann 6 m von der Straße entfernt. Bergseits wird die Baugrenze gleichfalls den benachbarten östlichen Grundstücken Haus-Nr. 12 und 14 angepasst. Die Verschiebung des Baufensters passt sich an die örtliche städtebauliche Situation an.

Die bisherige Festsetzung unter **3.1 - Dachaufbauten, Dachgauben** - wird aufgehoben und neu geregelt. In 3.1 wird festgelegt, Dachgauben und Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand von 1,25 m zu den Brandwänden einhalten. Die Regelungen unter 3.2 und 3.3 - Dachaufbauten, Dachgauben - bleiben unverändert bestehen.

Mit der Bebauungsplanänderung vom 06.12.2017 wurden Regelungen zur Gestaltung der Dachgauben und Aufbauten unter 3. getroffen. Geregelt wurde bisher unter 3.1, für Gauben und Aufbauten muss der Abstand vom Ortgang min. 1,25 m betragen.

Diese Regelung ist nach der derzeit gültigen Bauordnung nicht mehr zwingend vorgeschrieben. Vorgeschlagen wurde bei Änderung des Bebauungsplanes, die Regelung aufzuheben bzw. den heutigen Brandschutzanforderungen anzupassen. Festgelegt wird deshalb unter 3.1 der Festsetzungen zum Bebauungsplan:

Dachgauben und Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand von 1,25 m zu den Brandwänden einhalten. Die Regelungen unter 3.2 und 3.3 - Dachaufbauten, Dachgauben - bleiben unverändert bestehen.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in dem Bauleitverfahren nicht erforderlich. Die Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 2729 sowie der Ausbau des Dachgeschosses waren bereits in dem Bebauungsplan zulässig. Eingriffe werden durch die Verschiebung des Baufensters sowie durch die Änderung der Regelung zu den Ortgängen bei den Dachgauben und Dachaufbauten nicht vorgenommen.

Sonstige Belange werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt nicht, die Aufstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Beim Ausbau eines Dachgeschosses sind die gesetzlichen Vorschriften zum Schutz der Tiere zu beachten. Unter Hinweise ist in dem Bebauungsplan auf den Artenschutz hingewiesen:

„Artenschutzmaßnahmen:

Vor Maßnahmenbeginn ist die Baustruktur bezüglich eines möglichen Vorkommens europarechtlich geschützter Vogelarten (Gebäudebrüter) sowie Fledermäuse hin zu kontrollieren. Bei einem bestätigten Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt vor Baubeginn einzuschalten.

Schwalben- und Hornissennester sind zu erhalten. Sie gelten als gesetzlich geschützte Lebensstätten.“

Die verfahrensrechtlichen Vorschriften zur Bebauungsplanänderung werden beachtet.

Der Gemeinderat Eichenbühl hat in seiner Sitzung vom 02.05.2019 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Eichenbühl, 07.05.2019

Günther Winkler

1. Bürgermeister