

Bebauungsplan „Bückle III – 1. Änderung“ in Nordhausen

BEGRÜNDUNG

ANLASS:

Der Bebauungsplan „Bückle III“ in Unterschneidheim-Nordhausen wurde Mitte der 1990er Jahre aufgestellt und im Jahr 1998 zur Rechtskraft geführt. Ein erster Bauabschnitt wurde bereits erschlossen.

Zwei konkret vorliegende Bauanträge im Plangebiet „Bückle III“ sowie Baugesuche aus anderen Bereichen der Gemeinde Unterschneidheim in den vergangenen Jahren haben gezeigt, dass in zunehmendem Maße vom reinen Satteldach abweichende Dachformen von den Bauherren favorisiert werden. Dies hängt zum einen mit einer sich ändernden Gebäudearchitektur zusammen, zum anderen ist dies aber auch vor dem Hintergrund einer möglichst energieeinsparenden Bauweise zu sehen. Hierbei wird die Gebäudestellung konsequent nach Süden ausgerichtet, und vielfach Pult- oder Zeltdächer geplant. Um der sich ändernden Nachfrage gerecht zu werden und um bereits im Vorfeld abzeichnende Befreiungen im Zuge der Baugenehmigungen des Einzelbauvorhabens zu vermeiden, soll der vorliegende Bebauungsplan geändert werden. Die Änderungen umfassen dabei im Wesentlichen die Bauweise und die zulässige Dachform.

Darüber hinaus wird im Zuge der vorliegenden Änderung die Erschließungsstraße nach Süden ersatzlos entfallen. Ursprüngliche Planungsgedanken waren, einerseits durch diese Erschließungsstraße eine mögliche Erweiterung des Plangebietes nach Süden realisieren zu können und andererseits die landwirtschaftlichen Flächen im Süden zusätzlich zu erschließen. Beide Faktoren sind nach derzeitiger Sachlage nicht mehr relevant: der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird auch langfristig als endgültige Siedlungsgrenze betrachtet, die Flächen im Süden sind durch die umliegenden Wege in ausreichendem Maße erschlossen. Zudem ist der landwirtschaftliche Verkehr im Siedlungsgebiet nicht erwünscht. Die Verkehrsfläche in Richtung Süden entfällt deshalb im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Die Grundzüge der Planung sind durch die beabsichtigten Änderungen nicht tangiert. Die Gemeinde Unterschneidheim wird deshalb das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchführen und somit auf die Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB, auf einen Umweltbericht nach §2a BauGB sowie von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichten.

KURZBESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN:

Änderungen hinsichtlich des Geltungsbereiches, der verkehrlichen Erschließung, der Ver- und Entsorgung sowie der Begrünung sind nicht vorgesehen. Die Änderungen im vorliegenden Bebauungsplan umfassen im Wesentlichen die Dachformen sowie die daraus resultierenden Festsetzungen. Anstatt ausschließlich Satteldächer sollen auch Pult-, Walm- und Zeldächer zulässig sein. Dementsprechend wird auf die Festsetzungen einer Firstrichtung verzichtet. Die Geschossigkeit und die Geschossflächenzahl werden entsprechend der jeweiligen Dachform festgesetzt (siehe Nutzungsschablone im Lageplan zum Bebauungsplan). Die Baugrenze wird entsprechend der bestehenden Gebäude geringfügig angepasst.

Eine kurze, ca. 30 m lange Erschließungsstraße in Richtung Süden entfällt ersatzlos (siehe hierzu auch Kapitel „Anlass“). Die „frei werdende“ Fläche wird den Bauflächen zugeschlagen.

AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG AUF DIE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES UND DES ARTENSCHUTZES:

Durch die geplanten Änderungen sind gegenüber den derzeitigen Regelungen keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu erwarten. Durch die entfallende Erschließungsstraße wird - auch bei einer teilweise möglichen Überbauung - in der Summe weniger Fläche versiegelt. Hinsichtlich der Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen und Tiere“ ist damit mit einer (geringfügigen) Verbesserung des derzeitigen Rechtszustandes zu rechnen.

Im Hinblick auf §§ 42 und 43 Naturschutzgesetz und §21a BNatSchG wurden auch artenschutzrechtliche Belange überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass das Plangebiet keine Bedeutung für geschützte Arten besitzt.

BAUWEISE:

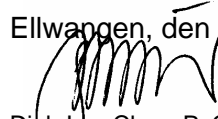
Um eine moderne, zeitgemäße Bauweise nicht nur in der Form, sondern auch im Hinblick auf eine Optimierung der solarenergetischen Nutzung zu erreichen, werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung neben Sattel- und Walmdächern auch Pult- und Zeldächer zugelassen. Bei Pultdächern ist eine zweigeschossige Bauweise zwingend. Diese Dachformen ermöglichen bei entsprechender Gebäudestellung eine große

sonnenbeschienene Südseite und eine kalte, geschlossene Nordseite. Damit werden die Voraussetzungen für die Errichtung kompakter Baukörper geschaffen, die ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäude-Hüllfläche und Gebäude-Volumen aufweisen. Einem Hauptanliegen des Passivhausbaues – der Verringerung der Transmissionsverluste – wird damit Rechnung getragen.

Auf die Festlegung der Firstrichtung bzw. der Gebäudestellung wird konsequenterweise verzichtet. Die städtebaulichen Belange ordnen sich in diesem Teil des Bebauungsplanes den Anforderungen einer energie- und ressourcensparenden Bauweise unter.

Gefertigt:

Ellwangen, den 23.06.2009



Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm



ING.-BÜRO GRIMM + PARTNER
Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0

Ausgefertigt:

Unterschneidheim, den

NIKOLAUS EBERT
Bürgermeister

H:\VE\PROJEKTE\2009\09-032 BP Bückle III Nordhausen\Texteile\2009-06-23 Begründung.doc