

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Apfeltrach, im Geltungsbereich des ursprünglichen Innerortsbebauungsplanes Apfeltrach. Er beinhaltet die Grundstücke für das Haus mit den Hausnummern Heckenweg 4a und 4b.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nm. 281/8, 281/16 und 282/4 (TF, Heckenweg), alle Gemarkung Apfeltrach.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,11 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

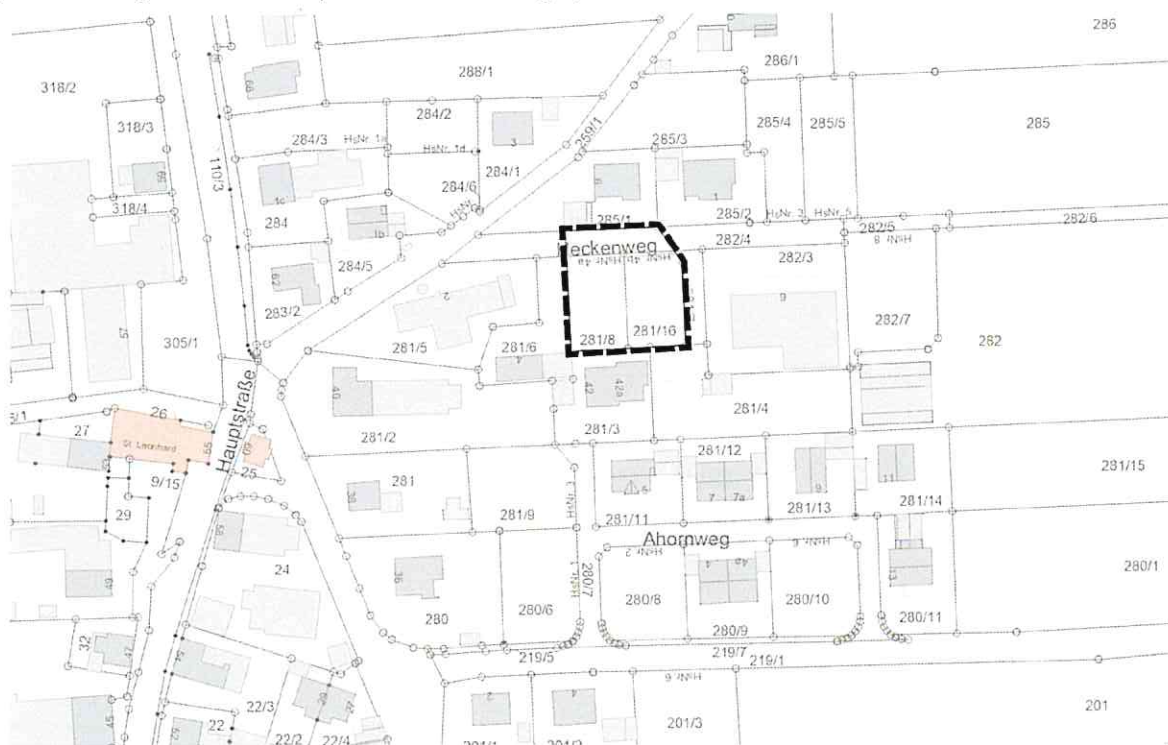


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

2.1. Anlass der Planung

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Änderung liegt im Bereich des bestehenden Innerortsbebauungsplanes Apfeltrach. Dabei werden die Bestimmungen für ein Baufenster dahingehend geändert, dass statt zwei Vollgeschossen künftig drei Vollgeschosse zulässig sind, wobei das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Bisher war für das Plangebiet eine sogenannte I+D-Bebauung zulässig, also zwei Vollgeschosse, wovon das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden war, vgl. auch untenstehende Abbildung 2.

Darüber hinaus wird die zulässige Dachneigung etwas reduziert, um dadurch die Höhe des Gebäudes zu verringern. Dies ermöglicht eine Nachverdichtung an einer Stelle, die mittlerweile nicht mehr als Ortsrand des Ortes Apfeltrach anzusehen ist. Dadurch ist auch die genannte größere Gebäudekubatur vertretbar. Eine ausführliche städtebauliche Begründung, warum die Planung an dieser Stelle sinnvoll ist, wurde im Vorfeld der Planung durchgeführt und ist als Anlage der Begründung beigegeben.

3. Verfahrensart

Es wird das Verfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB angewandt. Dieser Absatz besagt: „Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“

Die Art der baulichen Nutzung ist definiert, da das Bauland im Plangebiet als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO bestimmt wird. Das Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt werden durch die Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen. Die gegenständliche 1. Änderung des Innerortsbebauungsplanes Apfeltrach, wie schon der ursprüngliche Bebauungsplan, beinhaltet Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und maximaler Wandhöhe. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung im gegenständlichen Plan bestimmt. Darüber hinaus beinhaltet die gegenständliche Planung Festsetzungen zur Baugrenze sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche. Damit ist auch die überbaubare Grundstücksfläche und die örtliche Verkehrsfläche definiert und ein Verfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB zulässig.

4. Veränderungen im Vergleich zum ursprünglichen Plan

Durch die gegenständliche Änderung wird für das Grundstück im Plangebiet der Änderung eine Bebauung mit insgesamt drei Vollgeschossen, das obere als Dachgeschoss, ermöglicht. Dadurch erhöht sich die maximale Wandhöhe gemäß der Satzung des ursprünglichen Bebauungsplanes von 4,50 m (für I+D-Bebauung) auf 6,30 m (für II+D-Bebauung). Um die Höhe des Gebäudes dennoch zu begrenzen, wird die Dachneigung von den ursprünglich festgesetzten 38°-45° auf 26°-38° reduziert.

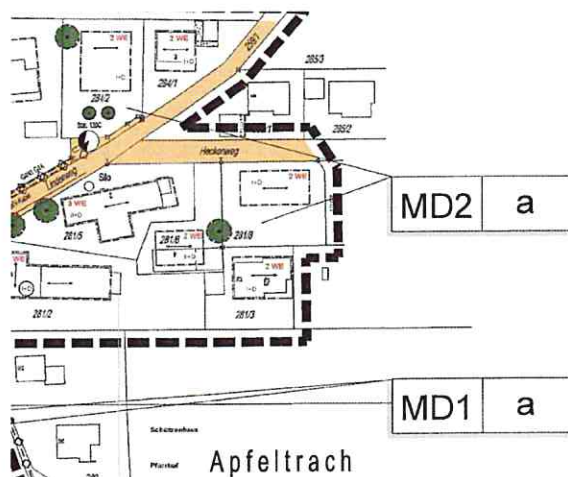


Abbildung 2: Ursprünglicher Innerortsbebauungsplan Apfeltrach, unmaßstäblich

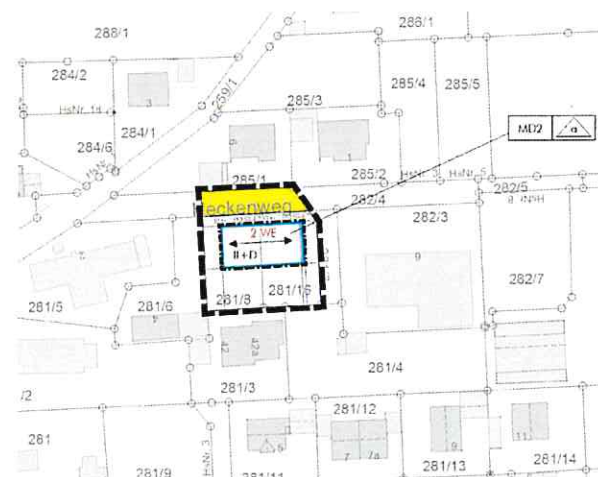


Abbildung 3: gegenständliche 1. Änderung des ursprünglichen Planes, unmaßstäblich

Durch die genannten Änderungen wird für das Gebäude im Plangebiet der gegenständlichen Änderung eine Bauweise ermöglicht, wie sie vergleichbar bereits im ursprünglichen Innerortsbebauungsplan für die westlich angrenzenden Gebäude gilt, s. obenstehende Abbildung 2. Dort ist bereits jetzt eine II+D-Bebauung zulässig. Durch die leichte Reduzierung der zulässigen Dachneigung wird das zulässige Gebäude im Bereich der 1. Änderung dennoch in seiner Höhe begrenzt.

Dies ist städtebaulich vertretbar, da der Bereich der ursprünglichen Änderung mittlerweile deutlich im Innenbereich der Ortslage liegt, vgl. obenstehende Abbildung 3, andererseits aber nicht zum historischen Kernort gehört. Eine detaillierte Betrachtung dazu ist als Anlage der Begründung beigegeben.

5. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Apfeltrach verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist darin bereits als gemischte Baufläche mit der Zweckbestimmung Dorfgebiet (MD) dargestellt, vgl. untenstehende Abbildung 4. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

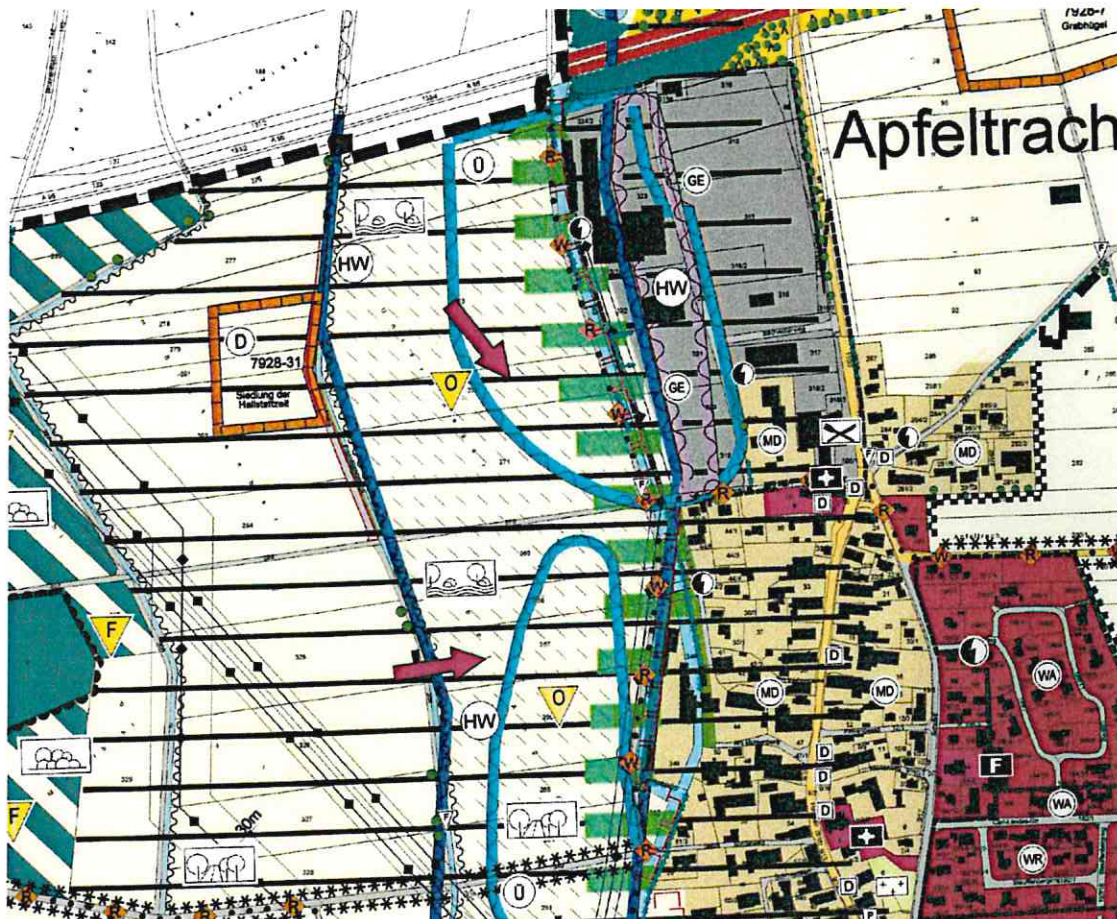


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Apfeltrach, unmaßstäblich

6. Grünordnung / Biotope / Ausgleichsregelung

6.1. Grünordnung

Die bisherige Grünordnung aus dem zugrundeliegenden Innerortsbebauungsplan Apfeltrach bleibt bestehen. Sie wird durch die gegenständliche Planung auch nicht beeinträchtigt. Gemäß dieser Grünordnung sind auf den privaten Grundstücken pro 300 m² ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obstbaum, vorzugsweise Apfelbaum, gemäß Artenliste des ursprünglichen Bebauungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Laub- und Obstbäume sind auf das Pflanzgebot anrechenbar.

6.2. Biotope

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs finden sich keine Biotope.

6.3. Ausgleichsregelung

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Der Geltungsbereich der gegenständlichen Änderung liegt vollständig im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. An der möglichen Grundfläche des Gebäudes ändert sich durch die gegenständliche Änderung nichts. Deswegen erfolgt hier kein zusätzlicher Eingriff, es ist demnach auch kein Ausgleich notwendig.

7. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.