

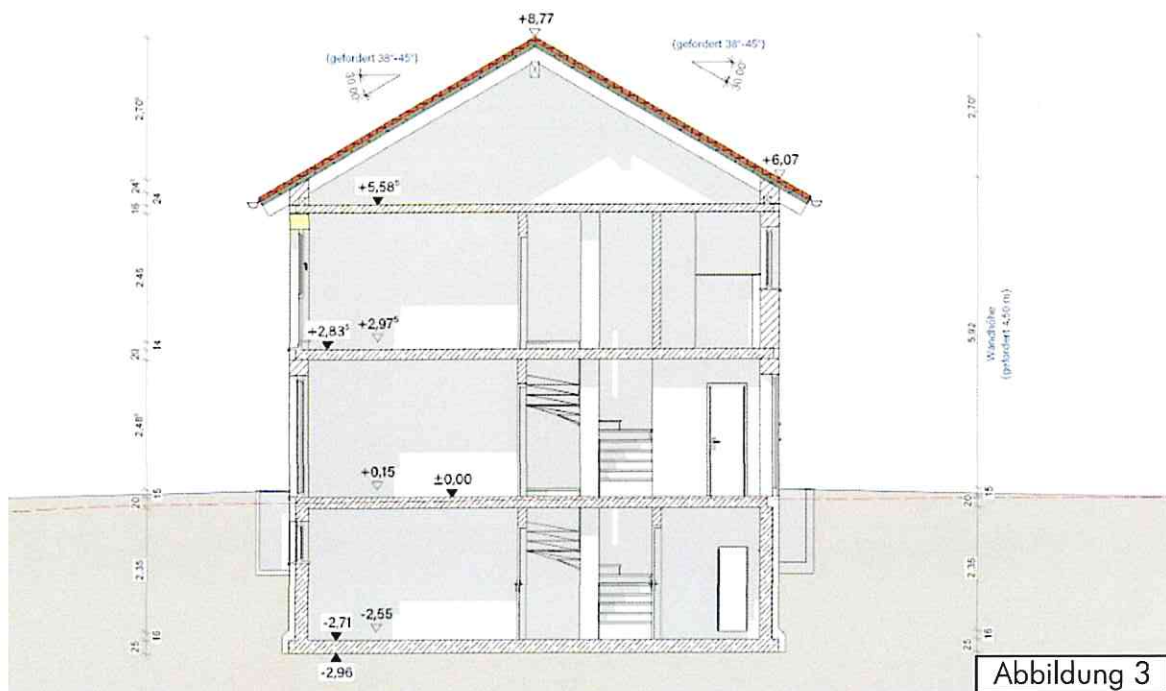
- Geplantes Vorhaben

Auf dem ca. 900 m<sup>2</sup> großen Grundstück soll die Voraussetzung für den Bau eines Doppelhauses geschaffen werden. Das geplante Gebäude erstreckt sich gemäß der im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenze in Ost-West-Richtung (s. untenstehende Abbildung 2). Die Garagen liegen seitlich am Gebäude und sind nach Norden, zur erschließenden Straße hin, orientiert. An der westlichen Doppelhaushälfte ist eine Garage mit zwei Stellplätzen vorgesehen, an der östlichen eine Garage mit einem Stellplatz. Der Südteil des Grundstücks dient den beiden Parteien als Garten.



Südansicht des geplanten Gebäudes auf der Fl. Nr. 281/8, Gemarkung Apfeltrach, unmaßstäblich

Das geplante Gebäude weicht in einigen Punkten von den Vorgaben des Bebauungsplanes ab. Dies zeigt sich etwa bei untenstehendem Querschnitt. Die einzelnen Bestimmungen



Querschnitt des geplanten Gebäudes mit Abweichungen von den Forderungen des Bebauungsplanes, unmaßstäblich

des Bebauungsplanes sowie die Abweichungen davon sollen nachfolgend betrachtet werden.

- Gültiger Bebauungsplan und Abweichungen davon



Ausschnitt des bestehenden Innerortsbebauungsplanes Apfeltrach mit farblich hervorgehobenem Grundstück Fl. Nr. 281/8, Gemarkung Apfeltrach, unmaßstäblich

Das betrachtete Grundstück liegt am Rand des Innerortsbebauungsplanes Apfeltrach. Es ist dort dem Teilgebiet MD2 zugeordnet, in der ursprünglichen Satzung auch als „allgemeines Dorfgebiet“ bezeichnet. Es ist eine abweichende Bauweise zulässig, was in diesem Fall bedeutet, dass eine grenznahe Bebauung möglich ist.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wovon das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (I+D-Bauung). Gemäß Bebauungsplan ist in diesem Fall eine maximale Wandhöhe von 4,50 m zulässig. Als Dachneigung bei Hauptgebäuden sind 38° bis 45° festgesetzt, Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.

Das Seitenverhältnis der Baukörperlänge zur Baukörperbreite darf 2:1 nicht unterschreiten, bei zusammengebauten Häusern ist hierbei die gesamte Gebäudelänge maßgeblich. Diese Vorgabe wird durch das gegenständliche Vorhaben eingehalten. Das skizzierte Doppelhaus wäre in seinem gesamten Baukörper mehr als doppelt so lang wie breit, was schlichtweg in der Tatsache begründet liegt, dass es sich hier um zwei aneinandergebaute Gebäudeteile handelt, die an der (schmaleren) Giebelseite aneinanderstoßen.

Einige andere Festsetzungen widersprechen jedoch dem gegenwärtig geplanten Vorhaben. So ist für das geplante Gebäude eine dreigeschossige Bebauung mit zwei überirdischen Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vorgesehen (II+D-Bauung). Dies resultiert in einer höheren Wandhöhe als den zulässigen 4,50 m, im vorliegenden Fall sind 5,92 m geplant. Eine entsprechende Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe auf z.B. 6,00 m

wäre daher erforderlich. Die Firsthöhe des Gebäudes liegt nach den derzeit vorliegenden Entwürfen bei 8,77 m. Zwar gibt es im bisher gültigen Innerortsbebauungsplan Apfeltrach keine festgesetzte maximale Firsthöhe, doch könnte bei einer Bebauungsplanänderung, die das genannte Vorhaben ermöglichen soll, eine solche Bestimmung erwogen werden.

Allerdings ist im gegenständlichen Vorhaben auch geplant, das Satteldach mit einer Dachneigung von 30° statt dem im Bebauungsplan vorgeschriebenen 38° bis 45° auszuführen. Dies entspricht einem zeitgemäßerem Bauen und sorgt außerdem dafür, dass das Gebäude nicht zu hoch wird.

Nachfolgend soll nun betrachtet werden, ob eine solche Abweichung von den ursprünglichen Festsetzungen des Innerortsbebauungsplanes städtebaulich vertretbar ist. Dabei soll zunächst die historische Entwicklung Apfeltrachs begutachtet werden und schließlich anhand von 3D-Modellen die Verträglichkeit des Vorhabens mit seiner Umgebung bewertet werden.

- Historische Entwicklung Apfeltrachs

Betrachtet man historische Karten von Apfeltrach, fällt auf, dass das genannte Grundstück nicht im Altortbereich liegt. Die historische Karte zeigt, dass das Plangebiet deutlich abseits des alten Ortskerns liegt. Demnach gibt es im gegenständlichen Teil von Apfeltrach wenig bis gar keine Gründe, alte Bausubstanz durch entsprechend konservierende Planung zu schützen. Vielmehr darf an dieser Stelle überlegt werden, den vorhandenen Innerortsbauplatz verdichtet zu nutzen.

Des Weiteren liegt das Plangebiet auch im ursprünglichen Innerortsbebauungsplan schon am Rand des Plangebietes. Bei dessen Aufstellung 2005 war es gewiss sinnvoll, den planerischen Ortsrand durch die getroffenen Festsetzungen zu gestalten. Größere Wandhöhen und ein zusätzliches Stockwerk, wie sie der alte Bebauungsplan im Ortskern, entlang der Hauptstraße, zuließ, hätten am Ortsrand, zu dem das gegenständliche Grundstück damals gehörte, möglicherweise unpassend gewirkt.

Mittlerweile sind jedoch die das betrachtete Grundstück umlagernden Flächen bereits bebaut und dies oft in vergleichbarem Maß wie es das gegenständliche Vorhaben vorsieht. Dies soll durch nachfolgende 3D-Modelle demonstriert werden, in denen das geplante Vorhaben in die Nachbarschaft projiziert wurde.



Historische Karte Apfeltrachs mit dem gegenständlichen Plangrundstück, unmaßstäblich