



Stand: 04.07.2024

**Stadt Sonthofen**  
**Bebauungsplan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“**  
Begründung zum Baurecht nach §34 BauGB

**Auftraggeber:**

Stadt Sonthofen | Stadtplanung/Stadtentwicklung/Konversion  
Rathausplatz 1 | 87527 Sonthofen  
Telefon: 08321-615-0, email: [stadt@sonthofen.de](mailto:stadt@sonthofen.de)

**Hofmann & Dietz** – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung  
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | [www.hofmann-dietz.de](http://www.hofmann-dietz.de)  
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | [info@hofmann-dietz.de](mailto:info@hofmann-dietz.de)

# Inhalt

Anlass/Methodik	4
1 Quartier/Gebiet AB <sub>1</sub> .....	7
1.1 Maß der baulichen Nutzung.....	7
1.2 Bauweise.....	8
1.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
2 Quartier/Gebiet AB <sub>2</sub> .....	11
2.1 Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.2 Bauweise.....	12
2.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
3 Quartier/Gebiet C <sub>1</sub> .....	14
3.1 Maß der baulichen Nutzung.....	14
3.2 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	15
3.3 Bauweise.....	16
4 Quartier/Gebiet C <sub>2</sub> .....	16
4.1 Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.2 Bauweise.....	17
4.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	17
5 Quartier/Gebiet D.....	19
5.1 Maß der baulichen Nutzung.....	19
5.2 Bauweise.....	20
5.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	20
6 Quartier/Gebiet E.....	21
6.1 Maß der baulichen Nutzung.....	21
6.2 Bauweise.....	22
6.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	22
7 Quartier/Gebiet F.....	23
7.1 Maß der baulichen Nutzung.....	23
7.2 Bauweise.....	24

7.3	Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	24
7.4	Bauweise .....	25
8	Quartier/Gebiet GH .....	26
8.1	Maß der baulichen Nutzung .....	26
8.2	Bauweise .....	27
8.3	Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	27
9	Quartier/Gebiet I .....	29
9.1	Maß der baulichen Nutzung .....	29
9.2	Bauweise .....	30
9.3	Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	30
10	Quartier/Gebiet J.....	31
10.1	Maß der baulichen Nutzung .....	31
10.2	Bauweise .....	32
10.3	Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	32
11	Quartier/Gebiet K.....	33
11.1	Maß der baulichen Nutzung .....	33
11.2	Bauweise .....	34
11.3	Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	34
12	Quartier/Gebiet L .....	36
12.1	Maß der baulichen Nutzung .....	36
12.2	Bauweise .....	37
12.3	Grundfläche und überbaubare Grundstücksflächen.....	37
13	Quartier/Gebiet M .....	39
13.1	Maß der baulichen Nutzung .....	39
13.2	Bauweise .....	40
13.3	Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	40

Anlage: Tabelle mit Bestandsangaben zu §34 BauGB und Festsetzungen im B-Plan

## Anlass/Methodik

Der Bebauungsplan Nr.93 „Ortsmitte Altstädten“ umfasst einen bebauten Ortsteil, in welchem bisher ein Baurecht nach §34 BauGB besteht. Somit sind alle Bauvorhaben zulässig, solange sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. (vgl. §34 BauGB)

Um Abweichungen des bestehenden Baurechts nach §34 BauGB von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans abzugleichen, wurde eine Bewertung des bestehenden Baurechts für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt.

Der Geltungsbereich wurde hierfür in 13 Quartiere eingeteilt. Abgetrennt sind die einzelnen Quartiere durch die bestehenden Straßen, hierbei wurden auch Grundstücke miteinbezogen, welche außerhalb des Geltungsbereichs jedoch innerhalb eines Quartiers liegen sowie auch Gebäude, welche sich auf der direkten gegenüberliegenden Straßenseite befinden. Somit entsprechen die Quartiere der „näheren Umgebung“ laut §34 BauGB. Für jedes Quartier wurde ein Referenzgebäude festgelegt, welches als Maß für die bauliche Nutzung des jeweiligen Quartier gilt. Hierfür wurde das Gebäude mit der größten Grundfläche ausgewählt, mit Ausnahme von unverhältnismäßig großen Grundflächen, dann wurde die zweitgrößte Grundfläche als Referenz verwendet.



In jedem Quartier wurden dann mit Hilfe einer Tabelle für jedes Grundstück folgende Angaben ermittelt:

1. Anzahl der Vollgeschosse
2. Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe)
3. Bauweise (offen/geschlossen, Einzelhaus/Doppelhaus)
4. Grundfläche
5. Überbaubare Grundstücksfläche

Das Baurecht nach §34 BauGB auf jedem Grundstück orientiert sich dann an den Angaben des Referenzgebäudes, wobei bei der Größe der Grundfläche und überbaubaren Grundstücksfläche die Größe des Grundstücks und die Einhaltung der Grenzabstände zu beachten sind.

Die zulässige Grundfläche pro Baugrundstück nach §34 BauGB richtet sich nach der Grundfläche des Referenzgebäudes im jeweiligen Quartier. Ein Bauvorhaben muss sich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch in Bezug auf die „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“ in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Damit sind die Merkmale des § 23 BauNVO über die „überbaubare Grundstücksfläche“ gemeint; sie gelten auch hier. Danach bestimmt sich die überbaubare Grundstücksfläche aus Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen.

In einem zweiten Schritt wurde das Baurecht nach §34 BauGB mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Baurecht verglichen und bei größeren Abweichungen entsprechend begründet.

# 1 Quartier/Gebiet AB<sub>1</sub>

## 1.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Referenzgebäude für das Maß der baulichen Nutzung gilt im Gebiet AB<sub>1</sub> das Gebäude Pfarrstraße 14 (Fl.Nr. 110), ein Einfirsthof von ca. 1700 mit 225 m<sup>2</sup> Grundfläche.



*Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: Das Gebäude weist mit 225 m<sup>2</sup> eine typische Grundflächengröße für das Quartier auf. Die Reihung der Einfirsthöfe entlang dem Malerwinkelweg verleiht dem Gebiet die städtebauliche Prägung.*

*Die Gebäude auf den Flurnummern 105/1 und 106+106/1 besitzen mit 323 bzw. 360 m<sup>2</sup> eine deutlich größere Grundfläche als die restlichen Grundstücke, scheiden jedoch aus folgenden Gründen als Referenz aus: auf Fl.Nr. 105/1 (323 m<sup>2</sup>) besteht eine Grenzbebauung entlang der kompletten östlichen Grundstücksgrenze und einem Großteil der nördlichen und südlichen Grenze, sodass rund 74 % der Grundstücksfläche überbaut ist, was keine ortstypische Gartennutzung mehr zulässt.*

*Die Grundfläche auf Fl.Nr. 106+106/1 (360 m<sup>2</sup>) erstreckt sich über zwei zusammengehörige Grundstücke und weist einen großen Wirtschaftsteil auf, sodass sich auch dieses Objekt nicht als Referenzgebäude eignet.*

### **1.1.1 Anzahl der Vollgeschosse**

Die Bestandsgebäude im Quartier AB<sub>1</sub> weisen bis auf eine Ausnahme (Fl.Nr. 180/1) drei Geschosse auf, wobei es sich bei dem obersten Geschoss stets um ein Dachgeschoss handelt, welches in der Regel kein Vollgeschoss darstellt. Nach §34 BauGB wäre somit eine Bebauung mit drei Geschossen möglich. Eine Festlegung auf 2 bis 3 Vollgeschosse im Bebauungsplan zeigt somit keine Einschränkungen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB, sondern ermöglicht abhängig von der Traufhöhe grundsätzlich eine Erweiterung der Gebäude.

### **1.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)**

Die bestehenden Traufhöhen liegen zwischen 5,50 m und 7,80 m. Das Referenzgebäude weist eine Traufhöhe von 6,00 m bzw. 6,90 m auf.

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude einzelne Traufhöhen festgelegt, den bisher niedrigeren Gebäuden wird eine Erhöhung von 20 bis 50 cm zugestanden.

## **1.2 Bauweise**

Im Bestand vorhanden ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern, welche somit nach §34 BauGB zulässig sind. Dies wird auch im Bebauungsplan entsprechend festgelegt.

## **1.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche**

Aus der Tabelle (siehe Anhang) ergeben sich die Bestandsgrundflächen für die einzelnen Hauptgebäude, welche sich zwischen 68 m<sup>2</sup> und 360 m<sup>2</sup> bewegen.

Die Gebäude auf den Flurnummern 105/1 und 106+106/1 besitzen mit 323 bzw. 360 m<sup>2</sup> eine deutlich größere Grundfläche als die restlichen Grundstücke, wobei bei Fl.Nr. 105/1 (323 m<sup>2</sup>) eine Grenzbebauung besteht und 74 % der Grundstücksfläche überbaut ist, sodass keine Gartennutzung mehr möglich ist.

Die 360 m<sup>2</sup> Grundfläche auf Fl.Nr. 106+106/1 erstreckt sich über zwei zusammengehörige Grundstücke und weist einen großen Wirtschaftsteil auf.

Die Grundstücke 180/1 mit lediglich 88 m<sup>2</sup> und 102/1 mit 68 m<sup>2</sup> besitzen eine deutlich kleinere Grundfläche und stellen so eine hohe Abweichung dar.

Somit kann ausgehend von den anderen Grundstücken von einer bestehenden Grundfläche von 149 bis 225 m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Das Referenzgebäude liegt mit 225 m<sup>2</sup> ebenfalls in diesem Bereich.

Nach §34 BauGB wären auf den Grundstücken Grundflächen annähernd dem Referenzgebäude von 225 m<sup>2</sup> zulässig. Auf den Grundstücken 106-106/1 sowie 104 kommt keine weitere Bebauung mehr in Betracht, da hier bereits größere Grundflächen bestehen. Auf den Grundstücken 107, 108 und 109 wäre durch eine Erweiterung der bestehenden Gebäude die gleiche Grundfläche wie das Referenzgebäude mit gleicher Ausrichtung und Gebäudemaßen möglich.

Auf den Grundstücken 105/1 und 105/2 ist aufgrund der Grenzbebauung und der schmal geschnittenen Grundstücke keine Vergrößerung der Grundfläche möglich und sinnvoll.

Zusätzliche Baukörper ähnlich dem Referenzgebäude bzw. eine Aufteilung der Grundstücke wäre nach §34 BauGB im südlichen Teil des Grundstücks 104 (225m<sup>2</sup>), dem Grundstück 105 (225 m<sup>2</sup>) und 107/4 (160 m<sup>2</sup>) möglich.

#### Behandlung im Bebauungsplan:

Den Grundstücken 104+104/2, 107+107/2+107/3+107/4, 108+108/2 und 109 werden im Bebauungsplan durch eine Erweiterung der Baugrenzen eine Vergrößerung der Grundflächen zugesprochen, so dass annähernd die Grundfläche des Referenzgebäudes (225 m<sup>2</sup>) möglich ist.

Auf Grundstück 105/1 werden die Baugrenzen im Osten zurückgenommen, da bei einem Ersatzbau die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten sind und im Osten eine ortstypische Gartenfläche freierwerden sollte. Eine Umnutzung des bestehenden Wirtschaftsteil als Wohnraum ist durch die fehlenden Grenzabstände nicht möglich. Auch auf dem Flurstück 106-106/1 wird die Baugrenze im Norden um 3 m eingerückt, um den Grenzabstand bei einer Umnutzung oder Neubaus des Wirtschaftsteils einzuhalten.

Ein zusätzliches Baufenster im Süden der Fl.Nr 104 würde den bestehenden Garten stark beeinträchtigen. Dieser weist eine Bepflanzung mit größeren Einzelbäumen, Strauchstrukturen und Geophytenwiesen auf und ist im dicht bebauten Ortskern eine der wenigen größeren, unversiegelten Fläche, welche den ländlichen Charakter erhält und darüber hinaus auch Ausblicke auf die umliegende Berglandschaft (z.B. Sonnenköpfe) freihält. Die alten Bäume (u.a. Buche, Walnuss, Weide, Apfelbaum) besitzen Höhlenstrukturen und bieten Vögeln innerörtliche Nistmöglichkeiten und Habitate für an den Siedlungsraum angepasste Kleinsäuger (z.B. Siebenschläfer). Die

Wiese mit Frühblüheren (Geophyten) stellt auch einen Lebensraum und Nahrungshabitate für Insekten dar und dient zum Erhalt der Artenvielfalt.

Deswegen ist im Bebauungsplan nur ein kleiner Baukörper vorgesehen, sodass die erhaltenswerten größeren Bäume, welche innerhalb der Ortschaft außerdem wichtige Aufgaben für das innerörtliche Klima (Luftreinhaltung, Sauerstoffproduktion, Hitzeschutz) übernehmen, erhalten werden können.

Ähnliche Umstände liegen beim Flurstück 105 vor, welches bis jetzt nicht bebaut ist. Laut §34 BauGB wäre hier Baurecht für ein Gebäude ähnlich dem Referenzgebäude (225 m<sup>2</sup>). Hier besteht eine kleine Obstwiese, welche im dicht bebauten und im hohen Maß versiegelten Ortsbereich eine wichtige Bedeutung für die innerörtliche Begrünung, die kleinklimatische Situation und die Artenvielfalt besitzt. Die Freifläche mit drei älteren Obstbäumen mit Höhlenstrukturen wird aktuell nur extensiv genutzt, sodass auf der Wiese auch zahlreiche Wiesenblumen blühen und Lebensraum für Insekten schaffen. In Verbindung mit der Obstwiese auf Fl.Nr. 107/4, besteht ein kleiner Biotopverbund, welcher für das Ortsklima und das Ortsbild wichtige unversiegelte Freiflächen darstellt.

Außerdem soll städtebaulich der nach Süden ausgerichtete Schaugiebel des Gebäudes auf Fl.Nr. 105/2 von Bebauung freigehalten werden, darum sollte das geplante Baufenster möglichst weit von der Fassade entfernt bzw. auf dem Grundstück nach hinten Richtung Osten versetzt liegen.

Um den Grundstückseigentümern von Fl.Nr. 105 die Möglichkeit zur Bebauung zu geben und den Blick auf den Schaugiebel freizuhalten, wird ein Baufenster quer zur Straße im östlichen Teil des Grundstücks ausgewiesen, welches mit ca. 150 m<sup>2</sup> die gleiche Grundfläche besitzt wie die Bebauung auf dem südlich angrenzenden Grundstück 180. Zum Grundstück 107/4 im Osten wird der Grenzabstand unterschritten, dies ist darin begründet, dass hier durch die Festsetzung der Obstwiese keine Bebauung möglich ist.

Auf Fl.Nr. 107/4 ist kein Baufenster vorgesehen, da eine Bebauung in zweiter Reihe hier nicht vorhanden ist und somit nicht dem Ortsbild entspricht. Außerdem soll die bestehende Obstwiese erhalten bleiben.

Weitere zusätzliche Baufenster sind in Anbetracht der Einhaltung der Abstandsflächen und Einhaltung der Grundfläche nicht möglich.

## 2 Quartier/Gebiet AB<sub>2</sub>

### 2.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Referenzgebäude für das Maß der baulichen Nutzung gilt im Gebiet AB<sub>2</sub> das Gebäude Am Burgwald 2 (Fl.Nr. 128) („Kramer“) mit einer Grundfläche von 308 m<sup>2</sup>.

*Begründung: größte Grundfläche*



#### 2.1.1 Anzahl der Vollgeschosse

Die Bestandsgebäude im Quartier AB<sub>2</sub> weisen bis auf eine Ausnahme (Fl.Nr. 132/2 nur 2 Geschosse) drei Geschosse auf, wobei es sich bei dem obersten Geschoss stets um ein Dachgeschoss handelt, welches in der Regel kein Vollgeschoss darstellt.

Eine Festlegung auf 2 bis 3 Vollgeschosse im Bebauungsplan zeigt somit keine Einschränkungen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB, sondern ermöglicht abhängig von der Traufhöhe eine Erweiterung der Gebäude.

#### 2.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Die bestehenden Traufhöhen liegen zwischen 3,88 m und 6,85 m. Das Referenzgebäude weist eine Traufhöhe von 6,20 m bzw. 6,85 m auf.

B-Plan:

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude einzelne maximale Traufhöhen festgelegt (4,50 bis 6,90 m), den bisher niedrigeren Gebäuden wird somit eine Erhöhung zugestanden.

Für die im Bebauungsplan neu geschaffenen Baufenster auf den Flurnummern 129 und 132 wird die geringste Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt, welche sich an dem kleinen Gebäude auf Fl.Nr. 132/2 orientiert.

## 2.2 Bauweise

Im Bestand vorhanden ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern, welche somit nach §34 BauGB zulässig sind. Dies wird auch im Bebauungsplan entsprechend festgelegt.

## 2.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche

Aus der Tabelle (siehe Anhang) ergeben sich die Grundflächen für die einzelnen Hauptgebäude, welche sich zwischen 53 m<sup>2</sup> und 308 m<sup>2</sup> bewegen. Das Referenzgebäude besitzt eine Grundfläche von 308 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude mit lediglich 53 m<sup>2</sup> liegt auf dem kleinsten Grundstück (Fl.Nr. 132/2) mit nur 109 m<sup>2</sup> und wird als Sonderfall betrachtet. Ähnlich kleine Grundflächen besitzen die Doppelhäuser der südlich angrenzenden Bebauung auf den Flurstücken 131, 131/2, 131/5 und 131/8 mit knapp 70 m<sup>2</sup>.

Die restlichen Gebäude besitzen eine Grundfläche von 86 bis 308 m<sup>2</sup>.

Nach §34 BauGB wären auf den Grundstücken Grundflächen annähernd dem Referenzgebäude von 308 m<sup>2</sup> zulässig. Das Grundstück 132/2 kommt nicht mehr in Betracht, da hier aufgrund der geringen Grundstücksgröße kein größerer Baukörper als der bestehende mit 53 m<sup>2</sup> Grundfläche möglich ist. Die bestehenden Baukörper auf Fl.Nr. 129, 134 und 132 könnten ihre Gebäude entsprechend erweitern, sodass ähnliche Grundflächen wie das Referenzgebäude entstehen.

Zusätzliche Baukörper wären im südlichen Teil der Grundstücke 129 und 132 möglich. Bei Einhaltung der Abstandsflächen wären hier Grundflächen von 200 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 129 bzw. 124 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 132 möglich. Weitere zusätzliche Baufenster sind in Anbetracht der Einhaltung der Abstandsflächen und GRZ nicht möglich.

B-Plan:

Im Bebauungsplan wird den Gebäuden auf den Flurstücken 128, 129, 132 und 134 eine Vergrößerung der Grundfläche ermöglicht, sodass Grundflächen annähernd dem Referenzgebäude möglich sind.

Auf den Fl.Nrn. 129 und 132 werden im Bebauungsplan zusätzliche Baufenster mit je einer Wohneinheit geschaffen, welche sich an bereits bestehenden kleinere Nebengebäuden orientieren.

Um auch hier die für ein dörfliches Wohngebiet typischen privaten Grünflächen (große Gärten, Obstwiesen) zu erhalten, werden die Baufenster deutlich kleiner als das Referenzgebäude und die nach §34 BauGB mögliche Bebauung gesetzt und orientieren sich an den kleineren Wohngebäuden ohne Wirtschaftsteilen auf den Fl.Nrn. 131, 131/2, 131/5 und 131/8. So bleiben sie im Ortsbild untergeordnet zu den auf den Grundstücken bestehenden historischen Gebäuden (Baujahr ca. 1750 bzw. 1830).

### 3 Quartier/Gebiet C<sub>1</sub>

#### 3.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Referenzgebäude für das Maß der baulichen Nutzung gilt im Gebiet C<sub>1</sub> das Gebäude Am Naglerweg 4 (Fl.Nr. 96) mit einer Grundfläche von 289 m<sup>2</sup>, ein Einfirsthof („Sendlar“) von 1750.



*Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: für das Quartier typische Grundflächengröße (289 m<sup>2</sup>), Grundstücke mit höherer Grundfläche (95: 306 m<sup>2</sup>, 115: 329 m<sup>2</sup>) sind für das Ortsbild untypische Mehrfamilienhäuser neueren Baujahrs*

##### 3.1.1 Anzahl der Vollgeschosse

Die Bestandsgebäude im Quartier C<sub>1</sub> weisen durchgehend drei Geschosse auf, wobei es sich bei dem obersten Geschoss stets um ein Dachgeschoss handelt, welches in der Regel kein Vollgeschoss darstellt. Somit sind nach §34 BauGB der Bau von drei Geschossen zulässig ist. Eine Festlegung auf 2 bis 3 Vollgeschosse im Bebauungsplan zeigt somit keine Einschränkungen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB.

##### 3.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Die bestehenden Traufhöhen liegen zwischen 5,24 m und 7,40 m. Das Referenzgebäude weist eine Traufhöhe von maximal 7,16 m auf.

B-Plan:

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude einzelne maximale Traufhöhen festgelegt (6,00 bis 7,30 m), den bisher niedrigeren Gebäuden wird somit eine Erhöhung zugestanden, das Gebäude auf Fl.Nr. 115 wird dagegen in der Traufhöhe eingeschränkt (7,15 statt 7,40 m).

### 3.2 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche

Aus der Tabelle (siehe Anhang) ergeben sich die Grundflächen für die einzelnen Hauptgebäude, welche sich zwischen 98 m<sup>2</sup> und 329 m<sup>2</sup> bewegen. Das Referenzgebäude besitzt eine Grundfläche von 289 m<sup>2</sup>.

Nach §34 BauGB wären auf den Grundstücken Grundflächen annähernd dem Referenzgebäude von 289 m<sup>2</sup> zulässig. Die kleineren Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von lediglich 410 - 668 m<sup>2</sup> (Fl.Nrn. 93, 94, 98, 116/1) werden hier nicht weiter betrachtet, da aufgrund der geringen Grundstücksgrößen keine ähnlich großen Grundflächen möglich sind. Hier sind lediglich geringe Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden, sodass Grundflächen zwischen 169 und 260 m<sup>2</sup> theoretisch möglich sind. Auf den Grundstücken 93 und 116/1 würde dies jedoch zu einer vergleichsweise sehr hohen Versiegelung führen, sodass keine Gartenflächen erhalten werden könnten.

Auf den Fl.Nrn. 95, 96, 98/1, 115 und 116 ist die Grundfläche des Referenzgebäudes (289 m<sup>2</sup>) bei der Beachtung der Einhaltung der Abstandsflächen annähernd möglich durch die Erweiterung der bestehenden Baukörper.

Zusätzliche Baukörper sind durch die individuell geschnittenen und zum Teil schmal zulaufenden Grundstücken nicht möglich.

B-Plan:

Im Bebauungsplan wird einzelnen Gebäuden in diesem Quartier durch die Festlegung der Baugrenzen Erweiterungen der Grundflächen ermöglicht, sodass die Grundfläche des Referenzgebäudes (289 m<sup>2</sup>) oder mehr möglich ist. Den Grundstücken 93 und 116/1 werden nur geringe Erweiterungen zugelassen, um die überbaubare Grundstücksfläche in einem quartierstypischen Rahmen zu halten und Gartenflächen bzw. innerörtliche Freiflächen auf dem jeweiligen Grundstück zu erhalten. Auf Grundstück 116/1 werden Baugrenzen abweichend von der Bestandsgenehmigung gesetzt, um die Abstandsflächen bei einem Neubau einzuhalten.

Auf Fl.Nr. 98 wäre lediglich eine Verschiebung der Baugrenze Richtung Süden möglich, dies würde jedoch den Blick auf das Ensemble von Kirche und Pfarrhaus einschränken, sodass hier eine bestandsorientierte Baulinie festgelegt wird.

Auf Fl.Nr. 91 werden die Baugrenzen entsprechend der erteilten Baugenehmigung festgelegt.

### 3.3 Bauweise

Im Bestand vorhanden ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern, welche somit nach §34 BauGB zulässig sind.

Im Bebauungsplan werden zusätzlich auch Doppelhäuser zugelassen.

## 4 Quartier/Gebiet C<sub>2</sub>

### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Referenzgebäude für das Maß der baulichen Nutzung gilt im Gebiet C<sub>2</sub> das Gebäude Hinanger Straße 1 (Fl.Nr. 113) mit einer Grundfläche von 351 m<sup>2</sup>, ein Einfirsthof „Seelos“ von 1750.



*Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: typische Grundflächengröße für das Quartier (351 m<sup>2</sup>), Fl.Nr. 112 mit 400 m<sup>2</sup> Grundfläche ist unverhältnismäßig groß im Vergleich zum gesamten Ortsgebiet und daher als Referenzgebäude nicht geeignet.*

#### **4.1.1 Anzahl der Vollgeschosse**

Die Bestandsgebäude im Quartier C<sub>2</sub> weisen durchgehend drei Geschosse auf, so dass nach §34 BauGB der Bau von drei Geschossen zulässig ist. Eine Festlegung auf 2 bis 3 Vollgeschosse im Bebauungsplan zeigt somit keine Einschränkungen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB.

#### **4.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)**

Die bestehenden Traufhöhen liegen zwischen 6,18 m und 6,80 m. Das Referenzgebäude weist eine Traufhöhe von maximal 6,76 m auf.

B-Plan:

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude einzelne maximale Traufhöhen entsprechend dem Bestand festgelegt (6,40 bis 6,80 m).

#### **4.2 Bauweise**

Im Bestand vorhanden ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern, welche somit nach §34 BauGB zulässig sind.

Im Bebauungsplan werden zusätzlich auch Doppelhäuser zugelassen.

#### **4.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche**

Aus der Tabelle (siehe Anhang) ergeben sich die Grundflächen für drei Gebäude: 207 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 111), 351 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 113) und 400 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 112). Das Referenzgebäude besitzt eine Grundfläche von 351 m<sup>2</sup>.

Nach §34 BauGB wären auf den Grundstücken Grundflächen annähernd dem Referenzgebäude von 351 m<sup>2</sup> zulässig.

Das Gebäude auf Fl.Nr. 112 besitzt mit 400 m<sup>2</sup> bereits eine höhere Grundfläche, sodass das nach §34 BauGB ergebende Maß der baulichen Nutzung bereits ausgeschöpft ist.

Fl.Nr. 111 ist mit 642 m<sup>2</sup> die kleinste Grundstücksgröße. Unter Beachtung der Abstandsflächen und der Gebäudebreite des Referenzgebäudes ist eine Erweiterung auf 240 m<sup>2</sup> denkbar.

Zusätzliche Baukörper sind bei Einhaltung entsprechender Abstandsflächen nicht möglich.

B-Plan:

Im Bebauungsplan werden den Gebäuden auf den Fl.Nrn. 111 und 113 durch die Festlegung der Baugrenzen lediglich geringe Erweiterungen ermöglicht. Auf Fl.Nr. 112 werden die Baugrenzen erweitert bzw. so angepasst, dass bei einem Neubau die Abstandsflächen Richtung Norden nicht mehr unterschritten werden. Außerdem werden die Baugrenzen Richtung Süden zurückgenommen, um den engen Straßenraum der Pfarrstraße etwas zu öffnen. Die Grundfläche vergrößert sich dadurch von 400 m<sup>2</sup> auf 440 m<sup>2</sup>, was jedoch im Verhältnis zur Grundstücksgröße (1.474 m<sup>2</sup>) steht.

## 5 Quartier/Gebiet D

### 5.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Referenzgebäude gilt das Gebäude Am Naglerweg 14 (Fl.Nr. 89), ein Einfirsthof aus dem 17. – 18. Jahrhundert (Grundfläche 235 m<sup>2</sup>).



*Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: Größte Grundfläche im Gebiet D*

#### 5.1.1 Anzahl der Vollgeschosse

Alle Gebäude im Quartier D bis auf Fl.Nr. 88/2 weisen eine Dreigeschossigkeit (II+D) auf, wobei das dritte Geschoss im Dachgeschoss liegt, so dass nach §34 BauGB der Bau von drei Geschossen zulässig ist.

Im Bebauungsplan werden zwingend 2 Vollgeschosse festgelegt.

#### 5.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Die bestehenden Traufhöhen liegen zwischen 5,38 m und 6,60 m. Das Referenzgebäude besitzt die höchste Traufhöhe von 6,60.

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude einzelne Traufhöhen festgelegt (max. 6,50 m). Für die Gebäude Naglerweg 12 und Am Anger 7 werden die Traufhöhen im Vergleich zum Bestand leicht erhöht von 5,90 auf 6,00 und von 6,00 auf 6,20, um eine Dachdämmung zu ermöglichen.

## 5.2 Bauweise

Im Bestand vorhanden ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern. Dies wird auch im Bebauungsplan entsprechend festgelegt.

## 5.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche

Aus der Tabelle (siehe Anhang) ergeben sich die Grundflächen für die einzelnen Hauptgebäude, welche sich zwischen 155 m<sup>2</sup> und 235 m<sup>2</sup> bewegen. Das Referenzgebäude besitzt eine Grundfläche von 235 m<sup>2</sup>.

Nach §34 BauGB wären auf den Grundstücken Grundflächen annähernd dem Referenzgebäude von 235 m<sup>2</sup> zulässig. Dies ist jedoch nur auf Fl.Nr. 90 möglich, hier kann die bestehende Grundfläche von nur 167 m<sup>2</sup> entsprechend erweitert werden.

Auf den Fl.Nr. 88, 88/2 und 88/3 ist bei Einhaltung der Abstandsflächen keine Erweiterung der Grundfläche möglich.

Zusätzliche Baukörper sind bei Einhaltung entsprechender Abstandsflächen nicht möglich.

B-Plan:

Im Bebauungsplan werden die Baugrenzen vorwiegend bestandsbezogen gesetzt. Dem Gebäude auf Fl.Nr. 90 wird eine Erweiterung Richtung Norden und Osten ermöglicht, sodass eine Grundfläche annähernd dem Referenzgebäude möglich ist (224 m<sup>2</sup>). Auf Fl.Nr. 88 werden die Baugrenzen im Westen entlang des Hauptgebäudes festgelegt. Die in der Flurkarte noch verzeichneten Anbauten im Erdgeschoss wurden bei der Sanierung des Gebäudes vor einigen Jahren entfernt. Die geringere Grundfläche gegenüber der Flurkarte entspricht dem tatsächlich vorhandenen Bestand (167 m<sup>2</sup>).

Zusätzliche Baufenster sind im Gebiet D nicht vorgesehen, da aufgrund der schmal geschnittenen Grundstücke und der einzuhaltenden Abstandsflächen keine neuen Baukörper Platz finden.

## 6 Quartier/Gebiet E

### 6.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Referenzgebäude gilt das Gebäude Am Naglerweg 11 (Fl.Nr. 62), ein Einfirsthof („Prinz“) von 1730 (Grundfläche 546 m<sup>2</sup>).



*Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: Einziges Gebäude im Gebiet E innerhalb B-Plan, größte Grundfläche im Gebiet E*

#### 6.1.1 Anzahl der Vollgeschosse

Alle Gebäude im Quartier E weisen eine Dreigeschossigkeit (II+D) auf, wobei das dritte Geschoss im Dachgeschoss liegt, so dass nach §34 BauGB der Bau von drei Geschossen zulässig ist.

Im Bebauungsplan werden zwingend 2 Vollgeschosse festgelegt.

#### 6.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Die Traufhöhen des Referenzgebäudes liegt bei 7,42 m.

Das Referenzgebäude ist das einzige Gebäude des Quartiers innerhalb des Bebauungsplans, hierfür wird eine Traufhöhe von 6,60 m festgesetzt.

## 6.2 Bauweise

Im Bestand vorhanden ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern, welche somit nach §34 BauGB zulässig sind.

Im Bebauungsplan werden zusätzlich auch Doppelhäuser zugelassen.

## 6.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche

Das Referenzgebäude besitzt eine Grundfläche von 546 m<sup>2</sup> und damit die höchste im Quartier E. Weitere Gebäude bzw. Grundstücke sind im Quartier E innerhalb des Bebauungsplans nicht vorhanden.

B-Plan:

Im Bebauungsplan werden die Baugrenzen Richtung Süden erweitert, sodass eine Grundfläche von insgesamt 664 m<sup>2</sup> möglich ist.

Zusätzliche Baufenster sind im Gebiet E nicht vorgesehen.

## 7 Quartier/Gebiet F

### 7.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Referenzgebäude gilt das Gebäude Gschwender Weg 4 (Fl.Nr. 71/1), Baujahr ca. 1780 („Feschler“) (Grundfläche ca. 296 m<sup>2</sup>).



*Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: typische Grundflächengröße für das Quartier, Fl.Nr. 70 und 72/1 weisen mit 414 bzw. 544 m<sup>2</sup> größere Grundflächen auf, diese sind jedoch für das Quartier und das gesamte Ortsgebiet unverhältnismäßig groß, sodass sie nicht als Referenz geeignet sind..*

#### 7.1.1 Anzahl der Vollgeschosse

Alle Gebäude im Quartier F bis auf Fl.Nr. 73/3 (2 Geschosse) und Fl.Nr. 70 (4 Geschosse) weisen eine Dreigeschossigkeit (II+D) auf, wobei das dritte Geschoss im Dachgeschoss liegt, so dass nach §34 BauGB der Bau von drei Geschossen zulässig ist.

Im Bebauungsplan werden 2 bis 3 Vollgeschosse festgelegt.

### 7.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Die bestehenden Traufhöhen liegen zwischen 4,25 m und 7,50 m. Das Referenzgebäude besitzt eine Traufhöhe von 6,60 m.

Nach §34 BauGB wäre so eine Traufhöhe von 6,60 m im Quartier zulässig.

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude einzelne Traufhöhen von 6,50 bis 7,50 m festgelegt. Hier wird lediglich dem Gebäude auf Fl.Nr. 72/1 mit einer jetzigen Traufhöhe bis 7,20 m bei einem Neubau die Höhenentwicklung eingeschränkt. Das Gebäude auf Fl.Nr. 73/3 soll weiter in der Höhe untergeordnet bleiben, hier wird die bestehende Traufhöhe von 4,25 m lediglich auf 4,50 m erweitert, um eine Dachdämmung zu ermöglichen.

## 7.2 Bauweise

Im Bestand vorhanden ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern. Dies wird auch im Bebauungsplan entsprechend festgelegt.

## 7.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche

Aus der Tabelle (siehe Anhang) ergeben sich die Grundflächen für die einzelnen Hauptgebäude, welche sich zwischen 64 m<sup>2</sup> und 544 m<sup>2</sup> bewegen. Das Referenzgebäude besitzt eine Grundfläche von 296 m<sup>2</sup>.

Als Sonderfall wird das Gebäude auf Fl.Nr. 72/1 mit einer Grundfläche von 544 m<sup>2</sup> betrachtet, da hier auch das Grundstück mit 1.467 m<sup>2</sup> doppelt so groß ist, wie das nächstgrößere Grundstück (728 m<sup>2</sup>), welches als Referenz für das Quartier gilt, sodass hier auch eine zusätzliche Bebauung möglich ist. Die weiteren Grundstücke sind mit 393 bis 460 m<sup>2</sup> deutlich kleiner. Auch das Gebäude auf Fl.Nr. 70 besitzt mit 414 m<sup>2</sup> eine deutlich größere Grundfläche auf einem Grundstück mit 2.064 m<sup>2</sup>.

Die Grundfläche des Referenzgebäudes (296 m<sup>2</sup>) ist lediglich auf den beiden größten Grundstücken (Fl.Nr. 70 und 72/1) überhaupt möglich. Auf Fl.Nr. 72/1 wäre durch einen Abriss des hinteren Wirtschaftsgebäude auch eine Teilung des Grundstücks und die Errichtung von zwei Baukörpern mit einer Grundfläche ähnlich des Referenzgebäudes möglich.

Auf den kleineren Grundstücken (73, 73/3, 73/4, 73/5) ist bei Einhaltung der Grenzabstände und der Einhaltung einer angepassten GRZ nur eine geringere Erweiterung der Grundfläche möglich (127 bis 185 m<sup>2</sup>).

Zusätzliche Baufenster nach §34 BauGB sind im Gebiet F durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen lediglich auf Fl.Nr. 70 und 72/1 möglich.

Durch einen Teilrückbau des bestehenden Wirtschaftsgebäudes auf F.Nr. 72/1 könnten hier zwei einzelne Baukörper errichtet werden. Durch die große Grundstücksfläche (1.467 m<sup>2</sup>) wäre auch bei zwei Baukörpern die überbaubare Grundstücksfläche noch in einem ortsbildtypischen Rahmen, sodass Freiflächen zur Gartennutzung und für innerörtliche Grünflächen (Obstwiesen) frei bleiben.

Auf Fl.Nr. 70 wäre im nordwestlichen Teil ein zusätzlicher Baukörper möglich.

B-Plan:

Im Bebauungsplan werden die Baugrenzen größtenteils bestandsbezogen gesetzt. Den Gebäuden auf Fl.Nr. 72/1 und 73 wird eine geringfügige Erweiterung Richtung Südosten ermöglicht.

Den beiden kleinsten Gebäuden hinsichtlich der Grundfläche (73/3 und 73/4) wird durch eine Erweiterung der Baugrenzen, die Grundfläche auf 116 bzw. 135 m<sup>2</sup> erweitert. Die Grundfläche auf Fl.Nr. 73/4 liegt so immer noch 27 % unter der nach §34 BauGB möglichen Grundfläche, allerdings ist trotzdem eine Verdoppelung der bestehenden Fläche möglich. Eine noch größere Grundfläche würde auf dem kleinen Grundstück eine verhältnismäßig hohe überbaubare Fläche schaffen und wenig Raum für eine Gartennutzung bzw. innerörtliche Grünflächen frei lassen, außerdem soll der große Bestandsbaum südwestlich des Gebäudes erhalten bleiben, sodass nur eine Verlängerung des Gebäudes Richtung Norden möglich ist.

Auch im B-Plan besteht auf Fl.Nr. 72/1 durch die Festsetzung der Baugrenzen die Möglichkeit ein zweites Gebäude zu errichten durch Abbruch eines Teils des Wirtschaftsteils oder das bestehende Gebäude entsprechend zu erweitern. Auf Fl.Nr. 70 wird ein zusätzliches Baufenster (130 m<sup>2</sup>) im Nordwesten festgesetzt, durch eine Erweiterung der Baugrenzen des Hauptgebäudes und dem zusätzlichen Baufenster werden hier an die Größe des Grundstücks angepasst überbaubare Grundstücksflächen wie ungefähr zwei Referenzgebäude geschaffen.

#### **7.4 Bauweise**

Im Bestand vorhanden ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern. Dies wird auch im Bebauungsplan entsprechend festgelegt.

## 8 Quartier/Gebiet GH

### 8.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Referenzgebäude gilt das Gebäude Am Anger 14 (Fl.Nr. 74), ein Einfirsthof von ca. 1700 („Geißlar“/“Stummar“) (Grundfläche 278 m<sup>2</sup>).



*Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: Größte Grundfläche im Quartier GH*

#### 8.1.1 Anzahl der Vollgeschosse

Alle Gebäude im Quartier GH weisen eine Dreigeschossigkeit (II+D) auf, wobei das dritte Geschoss im Dachgeschoss liegt, so dass nach §34 BauGB der Bau von drei Geschossen zulässig ist.

Im Bebauungsplan werden im Bauraum G höchstens 2 Vollgeschosse und im Bauraum H 2 bis 3 Vollgeschosse festgelegt.

### 8.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Die bestehenden Traufhöhen liegen zwischen 5,10 m (Fl.Nr. 76) und 7,40 m (Fl.Nr. 80/1), mit Ausnahme dieser Extreme liegt die Traufhöhe bei 6,30 bis 6,79. Das Referenzgebäude besitzt eine Traufhöhe von 6,30 m.

Nach §34 BauGB wäre so eine Traufhöhe von 6,30 m bis ca. 6,80 m im Quartier zulässig.

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude einzelne Traufhöhen von 5,20 bis 7,00 m festgelegt, welche sich am jeweiligen Bestand orientiert.

### 8.2 Bauweise

Im Bestand vorhanden ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern. Dies wird auch im Bebauungsplan entsprechend festgelegt.

### 8.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche

Aus der Tabelle (siehe Anhang) ergeben sich die Grundflächen für die einzelnen Hauptgebäude, welche sich zwischen 112 m<sup>2</sup> und 278 m<sup>2</sup> bewegen. Das Referenzgebäude besitzt eine Grundfläche von 278 m<sup>2</sup>.

Nach §34 BauGB wären auf den Grundstücken Grundflächen annähernd dem Referenzgebäude von 278 m<sup>2</sup> zulässig, dies ist jedoch auf den anderen Grundstücken bei Einhaltung der Grenzabstände und Abstandsflächen nicht möglich. Hier sind nach §34 BauGB nur kleinere Erweiterungen zulässig, da die Grundstücke sehr „verschachtelt“ mit ungünstigen Grundstückszuschnitten liegen und zum Teil eine Grenzbebauung oder Doppelhäuser bestehen.

Ein zusätzliches Baufenster nach §34 BauGB ist im Quartier GH lediglich auf Fl.Nr. 75 möglich, vorausgesetzt dass das Gebäude (Doppelhaus) nicht erweitert wird. Hier wäre bei Einhaltung der Grenzabstände und Abstandsflächen ein Baukörper mit etwa 67 m<sup>2</sup> möglich.

B-Plan:

Im Bebauungsplan werden die Baugrenzen größtenteils bestandsbezogen gesetzt und lediglich kleine Erweiterungen für beispielsweise den Anbau eines Wintergartens zugelassen. Auf Fl.Nr. 79 wird die Baugrenze Richtung Nordosten mit 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze gesetzt und somit die bestehende Grundfläche verkleinert, da hier durch den Wirtschaftsteil und der sehr grenznahen Bebauung auf Fl.Nr. 77 ansonsten

Schwierigkeiten hinsichtlich des Brandschutzes entstehen. Auf Fl.Nr. 77 ist aufgrund des kleinen Grundstücks keine Einhaltung des Grenzabstands möglich. Für das Doppelhaus auf den Grundstücken 80 und 80/1 werden nach Süden und Osten Baulinien festgesetzt, die dazu dienen den für die Siedlungsstruktur bedeutenden Baukörper zu erhalten. Eine Erweiterung nach Norden ist bei Einhaltung der Abstandsflächen nicht möglich. Der Doppelhaushälfte auf Fl.Nr. 80/1 wird eine geringe Erweiterung Richtung Westen ermöglicht, sodass die Grundflächen beider Doppelhaushälften bei 149 m<sup>2</sup> liegen. Die liegt deutlich unter der nach §34 BauGB möglichen Grundfläche von 220 m<sup>2</sup>. Beide Doppelhaushälften wurden jedoch aktuell renoviert und umgebaut, sodass aktuell auch kein weiterer Anbau ansteht.

Im B-Plan wird auf Fl.Nr. 75 eine Baugrenze für ein Gebäude mit höchstens 55 m<sup>2</sup> geschaffen. Dies ist vom Eigentümer gewünscht, um für ein bestehendes Tiny House einen baurechtlich sicheren Standort zu schaffen. Die innerörtliche Grünflächen im Verbund auf den Fl.Nrn. 74, 75, 75/1 und 80/1 sowie ein Einzelbaum auf Fl.Nr. 75 bleiben dadurch erhalten.

## 9 Quartier/Gebiet I

### 9.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Referenzgebäude gilt das Gebäude Beilenberger Straße 2 (Fl.Nr. 87), ein Einfirsthof von ca. 1815 („Glaser“) (Grundfläche 346 m<sup>2</sup>).



*Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: Größte Grundfläche im Gebiet I.*

#### 9.1.1 Anzahl der Vollgeschosse

Alle Gebäude im Quartier I weisen eine Dreigeschossigkeit (II+D) auf, wobei das dritte Geschoss im Dachgeschoss liegt, so dass nach §34 BauGB der Bau von drei Geschossen zulässig ist.

Im Bebauungsplan werden im Bauraum I zwingend 2 Vollgeschosse festgelegt.

#### 9.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Die bestehenden Traufhöhen liegen bei maximal 7,15 m (Fl.Nr. 86) und 6,30 m (Fl.Nr. 87). Das Referenzgebäude besitzt eine Traufhöhe von 6,30 m.

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude einzelne Traufhöhen von maximal 6,10 m festgelegt.

## 9.2 Bauweise

Im Bestand vorhanden ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern. Im Bebauungsplan werden zusätzlich Doppelhäuser zugelassen.

## 9.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche

Aus der Tabelle (siehe Anhang) ergeben sich die Grundflächen für die beiden Hauptgebäude im Quartier I: 297 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 86) und 346 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 87). Als Referenzgebäude gilt die größere Grundfläche von 346 m<sup>2</sup>.

Nach §34 BauGB wäre auch auf dem Flurstück 86 eine Bebauung mit einer Grundfläche von 346 m<sup>2</sup> zulässig, dies ist auch bei Einhaltung der Grenzabstände und Abstandsflächen möglich.

Ein zusätzliches Baufenster nach §34 BauGB wäre im Quartier I lediglich auf Fl.Nr. 87 möglich. Da das bestehende Gebäude sowie das Nachbargebäude jedoch unter Denkmalschutz stehen, ist eine zusätzliche Bebauung ähnlich dem Referenzgebäude im Nahbereich der Baudenkmäler nicht zulässig.

B-Plan:

Im Bebauungsplan werden die Baugrenzen größtenteils bestandsbezogen gesetzt, auf Fl.Nr. 86 wird eine Erweiterung des bestehenden Wirtschaftsteils Richtung Norden zugelassen, sodass dieses die Grundfläche des Referenzgebäudes erhält (363 m<sup>2</sup>). Um den historischen Schaugiebel des denkmalgeschützten Gebäudes zu erhalten, sind am Wohngebäude keine Erweiterungen vorgesehen.

Auf Fl.Nr. 87 wird ein zusätzliches Baufenster im Nordosten geschaffen, welches jedoch untergeordnet gegenüber dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude im Ortsbild erscheinen und auch nicht über den Schaugiebel des Nachbargebäudes (86) hinausragen soll. Aufgrund der Grundstücksgröße wäre hier insgesamt die doppelte Grundfläche des Referenzgebäudes möglich (692 m<sup>2</sup>), durch die Erweiterung der Baugrenzen werden insgesamt 642 m<sup>2</sup> Grundfläche möglich.

Da beide Gebäude in diesem Quartier unter Denkmalschutz stehen, muss bei einer zusätzlichen Bebauung auf den Ensembleschutz geachtet werden. Städtebaulich prägend ist hier auch die große zusammenhängende Grünfläche mit Obstbäumen, welche sich über beide Flurstücke erstreckt, die zentrale Lage im Ortskern stellt ein Allmenderelikt dar und sollte als solches frei von Bebauung gehalten werden.

## 10 Quartier/Gebiet J

### 10.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Referenzgebäude gilt das Gebäude Freibadweg 6 (Fl.Nr. 84), ein Einfirsthof mit Nagelschmiede/Weberkeller von ca. 1750 (Grundfläche 252 m<sup>2</sup>).



*Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: Größte Grundfläche im Gebiet J.*

#### 10.1.1 Anzahl der Vollgeschosse

Die Gebäude im Quartier J weisen eine Drei (II+D)- bzw. Viergeschossigkeit (III+D) auf, wobei das oberste Geschoss im Dachgeschoss liegt, so dass nach §34 BauGB der Bau von vier Geschossen zulässig ist.

Im Bebauungsplan werden im Bauraum J zwei bis drei Vollgeschosse festgelegt.

#### 10.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Die bestehenden Traufhöhen liegen bei maximal 7,95 m (Fl.Nr. 83) und 6,67 m (Fl.Nr. 84). Das Referenzgebäude besitzt eine Traufhöhe von 6,67 m.

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude einzelne Traufhöhen von maximal 6,40 bzw. 8,00 m festgelegt.

## 10.2 Bauweise

Im Bestand vorhanden ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern. Im Bebauungsplan werden zusätzlich Doppelhäuser zugelassen.

## 10.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche

Aus der Tabelle (siehe Anhang) ergeben sich die Grundflächen für die beiden Hauptgebäude im Quartier J: 228 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 83) und 252 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 84). Als Referenzgebäude gilt die größere Grundfläche von 252 m<sup>2</sup>.

Nach §34 BauGB wäre auch auf dem Flurstück 83 somit eine Bebauung mit einer Grundfläche von 252 m<sup>2</sup> zulässig, dies ist auch bei Einhaltung der Grenzabstände und Abstandsflächen möglich.

Zusätzliche Baufenster nach §34 BauGB sind im Quartier J aufgrund der Grundstücksgrößen nicht möglich.

B-Plan:

Im Bebauungsplan wird auf dem Grundstück 83 eine Grundfläche von 252 m<sup>2</sup> zugelassen, sodass das Baurecht nach §34 BauGB möglich ist.

Auch im B-Plan werden keine zusätzlichen Baufenster geschaffen.

## 11 Quartier/Gebiet K

### 11.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Referenzgebäude gilt das Gebäude Weingartenweg 1 (Fl.Nr. 126) (Grundfläche 253 m<sup>2</sup>).



*Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: typische Grundflächengröße für das Quartier, Fl.Nr. 118 und 117 besitzen zwar mit 781m<sup>2</sup> bzw. 475 m<sup>2</sup> deutlich größere Grundflächen, diese sind jedoch unverhältnismäßig groß im Vergleich zum Quartier und dem gesamten Ortsgebiet. Fl.Nr. 118 ist außerdem ein öffentliches Gebäude.*

#### 11.1.1 Anzahl der Vollgeschosse

Die Gebäude im Quartier K weisen bis auf eine Ausnahme (Fl.Nr. 117/2, zwei Geschosse) eine Dreigeschossigkeit (II+D) auf, wobei das oberste Geschoss im Dachgeschoss liegt, so dass nach §34 BauGB der Bau von drei Geschossen zulässig ist.

Im Bebauungsplan werden im Bauraum K zwei bis drei Vollgeschosse festgelegt.

#### 11.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Die bestehenden Traufhöhen liegen bei maximal 7,87 m (Fl.Nr. 118) und 6,14 m (Fl.Nr. 127). Das Referenzgebäude besitzt eine Traufhöhe von 6,72 m.

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude einzelne Traufhöhen von 6,60 bzw. 7,20 m festgelegt.

## 11.2 Bauweise

Im Bestand vorhanden ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern. Im Bebauungsplan werden zusätzlich Doppelhäuser zugelassen.

## 11.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche

Aus der Tabelle (siehe Anhang) ergeben sich die Grundflächen für Hauptgebäude im Quartier K von 68 m<sup>2</sup> bis 781 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude mit lediglich 68 m<sup>2</sup> (117/2) wird wegen der geringen Grundfläche als Sonderfall betrachtet. Das gleiche gilt für die Gebäude mit 781 m<sup>2</sup> (118) sowie 475 m<sup>2</sup> (117). Somit kann ausgehend von den anderen Grundstücken von einer bestehenden Grundfläche von 115 bis 264 m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Das Referenzgebäude (126) liegt mit 253 m<sup>2</sup> ebenfalls in diesem Bereich.

Nach §34 BauGB wären auf den Grundstücken Grundflächen annähernd dem Referenzgebäude von 253 m<sup>2</sup> zulässig, dies ist jedoch bei Einhaltung der Grenzabstände und Abstandsflächen nur auf den Flurstücken 125 und 127 möglich, sowie auf den Flurstücken, wo bereits eine höhere Grundfläche besteht. Auf Fl.Nr. 117/1 ist aufgrund des kleinen Grundstücks keinerlei Erweiterung der bestehenden 115 m<sup>2</sup> Grundfläche möglich, auf Fl.Nr. 117/2 bei Einhaltung der Grenzabstände maximal 97 m<sup>2</sup> (statt den bestehenden 68 m<sup>2</sup>).

Auf dem bisher unbebauten Grundstück 125/1 (Obstwiese) wäre nach §34 BauGB eine Bebauung bei Einhaltung der Grenzabstände von 97 m<sup>2</sup> möglich, eine Erschließungsmöglichkeit ist vorhanden.

B-Plan:

Den Grundstücken 117/2 und 125 wird durch einer Erweiterung der Baugrenzen größere Grundflächen ermöglicht, welche nur noch wenig unter dem Baurecht nach §34 BauGB liegen. Eine größere Bebauung ist durch die Einhaltung der Grenzabstände und eine Erhaltung von Gartenflächen nicht möglich.

Auf dem Grundstück 127 mit 309 m<sup>2</sup> wird eine Grundfläche größer dem Referenzgebäude ermöglicht, indem ein zusätzliches kleines Baufenster geschaffen wird.

Auf Fl.Nr. 125/1 wird ein zusätzliches Baufenster mit einer Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> geschaffen, mehr ist bei Einhaltung der Grenzabstände und dem Erhalt von wenigstens einem der bestehende Obstbäume und der zusammenhängende innerörtliche Obstwiese nicht möglich.

## 12 Quartier/Gebiet L

### 12.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Referenzgebäude gilt das Gebäude Bergweg 2 (Fl.Nr. 121) (Grundfläche ca. 190 m<sup>2</sup>), ein denkmalgeschützter Einfirsthof, Baujahr 1780.



*Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: typische Grundflächengröße für das Quartier, das Gebäude Weingartenweg 8 (Fl.Nr. 123) besitzt zwar eine größere Grundfläche (268 m<sup>2</sup>), allerdings ist das Gebäude durch den großen Wirtschaftsteil sehr viel länger, als die anderen Gebäude im Quartier. Der nach Osten ausgerichtete Bauteil wird lediglich als Wirtschaftsteil genutzt. Die anderen Grundstücke im Quartier aufgeteilt und in zweiter Reihe bebaut, während sich das Flurstück 123 in seiner Länge über zwei Grundstücke erstreckt. Eine ähnlich lange Bebauung ist auf den anderen Grundstücken somit gar nicht möglich. Deshalb wird das Gebäude mit der zweitgrößten Grundfläche im Quartier als Referenz verwendet.*

### 12.1.1 Anzahl der Vollgeschosse

Die Gebäude im Quartier L weisen ausnahmslos eine Dreigeschossigkeit (II+D) auf, wobei das oberste Geschoss im Dachgeschoss liegt, so dass nach §34 BauGB der Bau von drei Geschossen zulässig ist.

Im Bebauungsplan werden hier zwei bis drei Vollgeschosse festgelegt.

### 12.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Die bestehenden Traufhöhen liegen zwischen 5,70 m (Fl.Nr. 124) und 7,55 m (Fl.Nr. 122). Das Referenzgebäude besitzt eine Traufhöhe von 6,70 m.

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude einzelne Traufhöhen von 6,10 bzw. 7,60 m festgelegt.

## 12.2 Bauweise

Im Bestand vorhanden ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern. Dies wird auch im B-Plan festgesetzt.

## 12.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksflächen

Aus der Tabelle (siehe Anhang) ergeben sich die Grundflächen für Hauptgebäude im Quartier L von 80 m<sup>2</sup> bis 268 m<sup>2</sup>.

Die Gebäude mit lediglich 80 m<sup>2</sup> (124/3) bzw. 111 m<sup>2</sup> (124) Grundfläche werden als Sonderfall betrachtet, da auch die Grundstücke entsprechend klein sind (277 bzw. 293 m<sup>2</sup>). Mit diesen Ausnahmen ergeben sich Bestandsgrundflächen von 171 bis 268 m<sup>2</sup>. Das Referenzgebäude (121) liegt mit 190 m<sup>2</sup> ebenfalls in diesem Bereich.

Nach §34 BauGB wären auf den Grundstücken Grundflächen annähernd dem Referenzgebäude von 190 m<sup>2</sup> zulässig. Dies ist mit Ausnahme der beiden kleinen Grundstücke auch jeweils möglich. Auf Flurstück 124/3 ist lediglich eine Vergrößerung der Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> auf 92 m<sup>2</sup> denkbar. Auf Flurstück 124 ist keine Erweiterung möglich.

Auf Flurnummer 121+121/2 wäre bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen ein zweiter Baukörper mit ca. 140 m<sup>2</sup> nach §34 BauGB zulässig.

Auf Fl.Nr. 123 wäre ein zusätzlicher Baukörper im Umfang des Referenzgebäudes möglich, durch einen Anbau an das Bestandsgebäude oder einen Teilabriss des bestehenden Wirtschaftsteils.

B-Plan:

Im Bebauungsplan werden den Flurstücken 120 und 124 keine Erweiterungen ermöglicht, sodass die Grundfläche von 124 deutlich unter der des Referenzgebäudes bleibt. Dies begründet sich durch den Denkmalschutz sowie die geringere Grundstücksgröße, die bei größerer Bebauung eine hohe Versiegelungsrate bedeuten würde, sodass keine Gartenflächen/innerörtlichen Freiflächen mehr möglich wären. Dem Flurstück 124/3 wird die Grundfläche von 80 auf 92 m<sup>2</sup> erweitert, dies lässt der Grenzabstand zu, der Garten im Osten wird damit erhalten. Durch eine geringe Erweiterung des Baukörpers auf Fl.Nr. 122 nach Süden wird eine Grundfläche annähernd des Referenzgebäudes erreicht.

Auf dem großen Flurstück 123 wird durch die Erweiterung der Baugrenzen Richtung Südosten die Möglichkeit für einen zusätzlichen Baukörper geschaffen, um insgesamt eine Grundfläche von über zwei Referenzgebäuden (418 m<sup>2</sup>) zu schaffen. Bei einer noch weiteren Bebauung des Grundstücks könnten bestehende Gartenflächen und typische innerörtliche Grünflächen (naturnahe Gärten mit Gehölzbestand und Obstwiesen) nicht mehr erhalten bleiben.

Auf Fl.Nr. 121+121/2 wird das Baufenster von einem bestehenden kleinen Gebäude südlich des Hauptgebäudes auf 100 m<sup>2</sup> vergrößert, so dass insgesamt eine Grundfläche von 292 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück möglich ist, dies liegt noch ca. 24 % unter dem Baurecht nach §34 BauGB, jedoch wird das Baufenster so festgesetzt, dass eine größere zusammenhängende Gartenfläche und Bestandsbäume erhalten bleiben und der zusätzliche Baukörper untergeordnet gegenüber dem denkmalgeschützten Hauptgebäude bleibt. Dem Hauptgebäude wird eine geringe Erweiterung im Südosten ermöglicht, eine anderweitige Erweiterung verträgt sich nicht mit dem Erhalt des denkmalgeschützten Schaugiebels.

## 13 Quartier/Gebiet M

### 13.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Referenzgebäude gilt das Gebäude Hinanger Straße 3 (Fl.Nr. 135/2) (Grundfläche 257 m<sup>2</sup>), ein Einfirsthof von ca. 1893.



*Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: Größte Grundflächen im Gebiet M.*

#### 13.1.1 Anzahl der Vollgeschosse

Alle Gebäude im Quartier M weisen eine Dreigeschossigkeit (II+D) auf, wobei das oberste Geschoss im Dachgeschoss liegt, so dass nach §34 BauGB der Bau von drei Geschossen zulässig ist.

Im Bebauungsplan werden im hier 2 bis 3 Vollgeschosse festgelegt.

#### 13.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Die Gebäude im Quartier M weisen ähnliche Traufhöhen auf zwischen 6,50 m und 6,97 m. Das Referenzgebäude besitzt die höchste Traufhöhe von 6,97 m.

Im Bebauungsplan werden bestandsbezogen für jedes Gebäude einzelne Traufhöhen von maximal 7,0 m festgelegt.

## 13.2 Bauweise

Im Bestand vorhanden ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern. Im Bebauungsplan werden zusätzlich Doppelhäuser zugelassen.

## 13.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche

Aus der Tabelle (siehe Anhang) ergeben sich die Grundflächen für die Hauptgebäude im Quartier M: 257 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 135/2), 208 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 137) und 197 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 138). Das Referenzgebäude (135/2) besitzt die größte Grundfläche mit Ausnahme eines Gebäudes außerhalb des B-Plans (Fl.Nr. 139) mit einer Grundfläche von 465 m<sup>2</sup>, welche unverhältnismäßig groß für das Quartier ist.

Nach §34 BauGB wäre somit auf allen Grundstücken im Quartier M eine Grundfläche wie das Referenzgebäude von 257 m<sup>2</sup> zulässig. Dies wird jedoch durch die schmalen Flurstücke eingeschränkt, sodass bei Einhaltung der Grenzabstände und einer maximalen Gebäudelänge wie das Referenzgebäude lediglich 223 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 137 und 240 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 138 möglich sind.

Ein zusätzliches Baufenster nach §34 BauGB wäre im Quartier M lediglich auf Fl.Nr. 135/2 möglich.

B-Plan:

Im Bebauungsplan werden die Baugrenzen größtenteils bestandsbezogen gesetzt und lediglich dem Referenzgebäude eine größere Erweiterung ermöglicht, da hier auch ein knapp doppelt so großes Grundstück wie bei den beiden anderen Flurstücken vorliegt.

Die Grundfläche auf Fl.Nr. 137 wird von 208 auf 197 m<sup>2</sup> verkleinert durch ein Einrücken der Baugrenze im Osten, da hier aktuell eine Grenzbebauung vorliegt und der Wirtschaftsteil so nicht als Wohngebäude genutzt werden kann, dafür wird die Baugrenze nach Süden vergrößert. Auf Grundstück 138 wird lediglich eine geringe Erweiterung nach Osten ermöglicht, eine weitere Vergrößerung des Baukörpers würde keine Freiflächen für eine Gartennutzung übrig lassen. Richtung Süden besteht bereits eine beengte Situation durch die bestehende Grenzbebauung auf Fl.Nr. 137.

Im B-Plan wird auf Fl.Nr. 135/2 kein zusätzliches Baufenster geschaffen, sondern lediglich das bestehende Baufenster Richtung Osten vergrößert. Ein zusätzlicher Baukörper würde hier das im Norden liegende Gebäude in 2. Reihe (Fl.Nr. 137/2) stark beschatten und die Sicht Richtung Süden verdecken. Außerdem wäre hier durch den schmalen Schnitt des Grundstücks nur ein schmaler Baukörper möglich und durch die Hangsituation wäre eine Bebauung schwierig zu gestalten. Durch die Erweiterung des bestehenden Baukörpers Richtung Osten und die Umnutzung des bestehenden Wirtschaftsteils ist auch so eine im Vergleich zum Quartier hohe Grundfläche von 328 m<sup>2</sup> möglich