



Stand: 12.12.2024

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

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

Inhalt

Anlass/Methodik	4
1 Quartier/Gebiet AB ₁	7
1.1 Maß der baulichen Nutzung.....	7
1.2 Bauweise.....	8
1.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
2 Quartier/Gebiet AB ₂	11
2.1 Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.2 Bauweise.....	12
2.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
3 Quartier/Gebiet C ₁	14
3.1 Maß der baulichen Nutzung.....	14
3.2 Bauweise.....	15
3.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	15
4 Quartier/Gebiet C ₂	17
4.1 Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.2 Bauweise.....	18
4.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	18
5 Quartier/Gebiet D.....	20
5.1 Maß der baulichen Nutzung.....	20
5.2 Bauweise.....	21
5.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	21
6 Quartier/Gebiet E.....	23
6.1 Maß der baulichen Nutzung.....	23
6.2 Bauweise.....	24
6.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	24
7 Quartier/Gebiet F.....	25
7.1 Maß der baulichen Nutzung.....	25
7.2 Bauweise.....	26

7.3	Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	26
8	Quartier/Gebiet GH	28
8.1	Maß der baulichen Nutzung	28
8.2	Bauweise	29
8.3	Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	29
9	Quartier/Gebiet I	31
9.1	Maß der baulichen Nutzung	31
9.2	Bauweise	32
9.3	Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	32
10	Quartier/Gebiet J.....	33
10.1	Maß der baulichen Nutzung	33
10.2	Bauweise	34
10.3	Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	34
11	Quartier/Gebiet K.....	35
11.1	Maß der baulichen Nutzung	35
11.2	Bauweise	36
11.3	Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	36
12	Quartier/Gebiet L	38
12.1	Maß der baulichen Nutzung	38
12.2	Bauweise	39
12.3	Grundfläche und überbaubare Grundstücksflächen.....	39
13	Quartier/Gebiet M	41
13.1	Maß der baulichen Nutzung	41
13.2	Bauweise	42
13.3	Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	42

Anlage: Tabelle mit Bestandsangaben zum Baurecht nach §34 BauGB und Festsetzungen im Bebauungsplan

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 Quartiers gilt. Hierfür wurde das Gebäude mit der größten Grundfläche ausgewählt, mit Ausnahme von unverhältnismäßig großen Grundflächen, dann wurde die zweitgrößte Grundfläche als Referenz verwendet.

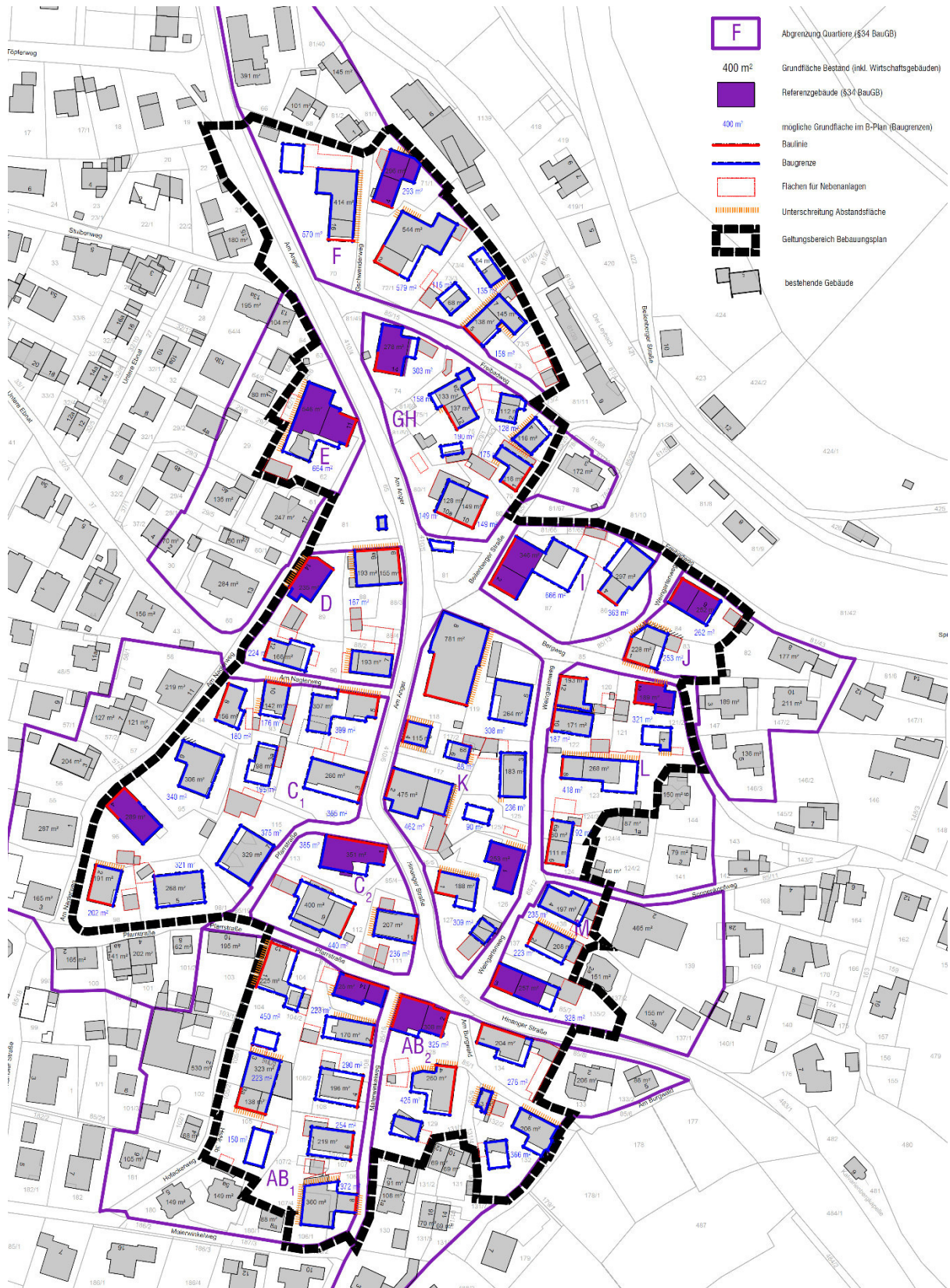


Abb. 1: Umgriff Bebauungsplan mit Bewertung nach §34 BauGB

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

1. Geschossigkeit
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 an den Angaben des Referenzgebäudes, wobei bei der Festsetzung der Grundfläche und überbaubaren Grundstücksfläche die Größe des Grundstücks und die Einhaltung der Grenzabstände zu beachten sind.

Zu der Geschossigkeit im Bestand zählt auch ein Dachgeschoss als Geschoss, wenn in diesem Wohnraum zur Verfügung steht. Im Gegensatz dazu wird im Bebauungsplan nur die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt, hier kann also zusätzlich ein Dachgeschoss errichtet werden, solange dieses kein Vollgeschoss darstellt.

Im Bestand wurde die höchste Traufhöhe, welche an einer Gebäudeecke gemessen wurde, ermittelt. Als Festsetzung der zulässigen Traufhöhen im Bebauungsplan wird der Mittelwert der Traufhöhen an den Gebäudeeckpunkten festgesetzt, gemessen wird von der natürlichen Geländehöhe (interpolierte Höhenlinien) und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

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 AB₁

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Referenzgebäude für das Maß der baulichen Nutzung gilt im Gebiet AB₁ das Gebäude Pfarrstraße 14 (Fl.Nr. 110), ein Einfirsthof von ca. 1700 mit 225 m² Grundfläche.



Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: Das Gebäude weist mit 225 m² 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 m² eine deutlich größere Grundfläche als die restlichen Grundstücke, scheiden jedoch aus folgenden Gründen als Referenz aus: auf Fl.Nr. 105/1 (323 m²) 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 m²) erstreckt sich über zwei zusammengehörige Grundstücke und weist einen großen Wirtschaftsteil auf, sodass sich auch dieses Objekt nicht als Referenzgebäude eignet.

1.1.1 Geschossigkeit

Die Bestandsgebäude im Quartier AB₁ 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 bis zu 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 maximalen Traufhöhen liegen zwischen 5,50 m und 7,80 m. Das Referenzgebäude weist eine Traufhöhe von maximal 6,90 m auf.

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude einzelne Traufhöhen als Mittelwert 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 m² und 360 m² bewegen.

Die Gebäude auf den Flurnummern 105/1 und 106+106/1 besitzen mit 323 bzw. 360 m² eine deutlich größere Grundfläche als die restlichen Grundstücke, wobei bei Fl.Nr. 105/1 (323 m²) eine Grenzbebauung besteht und 74 % der Grundstücksfläche überbaut ist, sodass keine Gartennutzung mehr möglich ist.

Die 360 m² 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 m² und 102/1 mit 68 m² 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 m² ausgegangen werden. Das Referenzgebäude liegt mit 225 m² ebenfalls in diesem Bereich.

Nach §34 BauGB wären auf den Grundstücken Grundflächen annähernd dem Referenzgebäude von 225 m² 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 (225m²), dem Grundstück 105 (225 m²) und 107/4 (160 m²) 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 m²) 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 Neubaues 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 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 m²). 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 m² 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 AB₂

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Referenzgebäude für das Maß der baulichen Nutzung gilt im Gebiet AB₂ das Gebäude Am Burgwald 2 (Fl.Nr. 128) („Kramer“) mit einer Grundfläche von 308 m².

Begründung: größte Grundfläche



2.1.1 Geschossigkeit

Die Bestandsgebäude im Quartier AB₂ 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 bis zu 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 maximalen Traufhöhen liegen zwischen 4,39 m und 6,85 m. Das Referenzgebäude weist eine Traufhöhe von maximal 6,85 m auf.

Bebauungsplan:

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude einzelne maximale Traufhöhen als Mittelwert festgelegt (4,50 bis 6,70 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 m² und 308 m² bewegen. Das Referenzgebäude besitzt eine Grundfläche von 308 m².

Das Gebäude mit lediglich 53 m² liegt auf dem kleinsten Grundstück (Fl.Nr. 132/2) mit nur 109 m² 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 m².

Die restlichen Gebäude besitzen eine Grundfläche von 86 bis 308 m².

Nach §34 BauGB wären auf den Grundstücken Grundflächen annähernd dem Referenzgebäude von 308 m² zulässig. Das Grundstück 132/2 kommt nicht mehr in Betracht, da hier aufgrund der geringen Grundstücksgröße kein größerer Baukörper als der bestehende mit 53 m² 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 m² auf Fl.Nr. 129 bzw. 124 m² auf Fl.Nr. 132 möglich. Weitere zusätzliche Baufenster sind in Anbetracht der Einhaltung der Abstandsflächen und Grundfläche nicht möglich.

Bebauungsplan:

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 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 C₁

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Referenzgebäude für das Maß der baulichen Nutzung gilt im Gebiet C₁ das Gebäude Am Naglerweg 4 (Fl.Nr. 96) mit einer Grundfläche von 289 m², ein Einfirsthof („Sendlar“) von 1750.



Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: für das Quartier typische Grundflächengröße (289 m²), Grundstücke mit höherer Grundfläche (Fl.Nr. 95 mit 306 m², Fl.Nr. 115 mit 329 m²) sind für das Ortsbild untypische Mehrfamilienhäuser neueren Baujahrs

3.1.1 Geschossigkeit

Die Bestandsgebäude im Quartier C₁ 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 bis zu 3 Vollgeschosse im Bebauungsplan zeigt somit keine Einschränkungen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB.

3.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

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

Bebauungsplan:

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude einzelne maximale Traufhöhen als Mittelwert festgelegt (6,0 bis 7,30 m), den bisher niedrigeren Gebäuden wird somit eine Erhöhung zugestanden.

3.2 Bauweise

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

Im Bebauungsplan werden zusätzlich auch Doppelhäuser zugelassen.

3.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche

Aus der Tabelle (siehe Anhang) ergeben sich die Grundflächen für die einzelnen Hauptgebäude, welche sich zwischen 98 m² und 329 m² bewegen. Das Referenzgebäude besitzt eine Grundfläche von 289 m².

Nach §34 BauGB wären auf den Grundstücken Grundflächen annähernd dem Referenzgebäude von 289 m² zulässig. Die kleineren Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von lediglich 410 - 668 m² (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 m² 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 m²) 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.

Bebauungsplan:

Im Bebauungsplan wird einzelnen Gebäuden in diesem Quartier durch die Festlegung der Baugrenzen Erweiterungen der Grundflächen ermöglicht, sodass die Grundfläche des Referenzgebäudes (289 m²) 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.

4 Quartier/Gebiet C₂

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Referenzgebäude für das Maß der baulichen Nutzung gilt im Gebiet C₂ das Gebäude Pfarrstraße 1 (Fl.Nr. 113) mit einer Grundfläche von 351 m², ein Einfirsthof „Seelos“ von 1750.



Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: typische Grundflächengröße für das Quartier (351 m²), Fl.Nr. 112 ist mit 400 m² Grundfläche unverhältnismäßig groß im Vergleich zum gesamten Ortsgebiet und gilt daher als Sonderfall und nicht als Referenzgebäude geeignet.

4.1.1 Geschossigkeit

Die Bestandsgebäude im Quartier C₂ 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 bis zu 3 Vollgeschosse im Bebauungsplan zeigt somit keine Einschränkungen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB.

4.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

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

Bebauungsplan:

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude maximale Traufhöhen als Mittelwert entsprechend dem Bestand festgelegt (6,50 bis 6,70 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 m² (Fl.Nr. 111), 351 m² (Fl.Nr. 113) und 400 m² (Fl.Nr. 112). Das Referenzgebäude besitzt eine Grundfläche von 351 m².

Nach §34 BauGB wären auf den Grundstücken Grundflächen annähernd dem Referenzgebäude von 351 m² zulässig.

Das Gebäude auf Fl.Nr. 112 besitzt mit 400 m² bereits eine höhere Grundfläche, sodass das nach §34 BauGB ergebende Maß der baulichen Nutzung bereits ausgeschöpft ist.

Fl.Nr. 111 ist mit 642 m² die kleinste Grundstücksgröße. Unter Beachtung der Abstandsflächen und der Gebäudebreite des Referenzgebäudes ist eine Erweiterung auf 240 m² denkbar.

Zusätzliche Baukörper sind bei Einhaltung entsprechender Abstandsflächen nicht möglich.

Bebauungsplan:

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 und die Überbauung des verrohrten Bachlaufs bei einem

Neubau zu vermeiden. Die Grundfläche vergrößert sich dadurch von 400 m² auf 440 m², was jedoch im Verhältnis zur Grundstücksgröße (1.474 m²) 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 m²).



Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: Größte Grundfläche im Gebiet D

5.1.1 Geschossigkeit

Alle Gebäude im Quartier D bis auf Fl.Nr. 88/2 weisen 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 bis zu 2 Vollgeschosse im Bebauungsplan zeigt somit keine Einschränkungen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB, da ein Dachgeschoss möglich ist, solange dieses kein Vollgeschoss darstellt.

5.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Die bestehenden maximalen Traufhöhen liegen zwischen 6,0 m und 6,60 m. Das Referenzgebäude besitzt die höchste Traufhöhe von 6,60.

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude maximale Traufhöhen als Mittelwert entsprechend dem Bestand (maximal 6,50) mit einem Spielraum für eine Dachdämmung festgelegt.

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 m² und 235 m² bewegen. Das Referenzgebäude besitzt eine Grundfläche von 235 m².

Nach §34 BauGB wären auf den Grundstücken Grundflächen annähernd dem Referenzgebäude von 235 m² zulässig. Dies ist jedoch nur auf Fl.Nr. 90 möglich, hier kann die bestehende Grundfläche von nur 167 m² 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.

Bebauungsplan:

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 m²). 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 m²).

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 Anger 11 (Fl.Nr. 62), ein Einfirsthof mit gestricktem Bau („Prinz“) von 1730 (Grundfläche 546 m²).



Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: größte Grundfläche im Gebiet E

6.1.1 Geschossigkeit

Alle Gebäude im Quartier E weisen 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 bis zu 2 Vollgeschosse im Bebauungsplan zeigt somit keine Einschränkungen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB, da ein Dachgeschoss möglich ist, solange dieses kein Vollgeschoss darstellt.

6.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Die maximale Traufhöhe des Referenzgebäudes liegt bei 7,42 m.

Das Referenzgebäude ist das einzige Gebäude des Quartiers innerhalb des Bebauungsplans, hierfür wird eine mittlere 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 m² und damit die höchste im Quartier E. Weitere Gebäude bzw. Grundstücke sind im Quartier E innerhalb des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Bebauungsplan:

Im Bebauungsplan werden die Baugrenzen Richtung Süden erweitert, sodass eine Grundfläche von insgesamt 664 m² 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 m²).



Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: typische Grundflächengröße für das Quartier, Fl.Nr. 70 und 72/1 weisen mit 414 bzw. 544 m² 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 Geschossigkeit

Die Bestandsgebäude im Quartier F bis auf Fl.Nr. 73/3 (2 Geschosse) und Fl.Nr. 70 (4 Geschosse) 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 bis zu 3 Vollgeschosse im Bebauungsplan zeigt somit keine Einschränkungen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB.

7.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Die bestehenden maximalen 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 maximale Traufhöhe von 6,60 m im Quartier zulässig.

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude mittlere Traufhöhen von 4,50 bis 7,50 m festgelegt. 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 m² und 544 m² bewegen. Das Referenzgebäude besitzt eine Grundfläche von 296 m².

Als Sonderfall wird das Gebäude auf Fl.Nr. 72/1 mit einer Grundfläche von 544 m² betrachtet, da hier auch das Grundstück mit 1.467 m² doppelt so groß ist, wie das nächstgrößere Grundstück (728 m²), welches als Referenz für das Quartier gilt, sodass hier auch eine zusätzliche Bebauung möglich ist. Die weiteren Grundstücke sind mit 393 bis 460 m² deutlich kleiner. Auch das Gebäude auf Fl.Nr. 70 besitzt mit 414 m² eine deutlich größere Grundfläche auf einem Grundstück mit 2.064 m²

Die Grundfläche des Referenzgebäudes (296 m²) 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 überbaubaren Grundstücksfläche nur eine geringere Erweiterung der Grundfläche möglich (127 bis 185 m²).

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 m²) 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.

Bebauungsplan:

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 hinsichtlich der Grundfläche kleinsten Gebäuden (Fl.Nrn. 73/3 und 73/4) wird durch eine Erweiterung der Baugrenzen, die Grundfläche auf 116 bzw. 135 m² 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 Bebauungsplan 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 m²) 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.

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 m²).



Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: Größte Grundfläche im Quartier GH

8.1.1 Geschossigkeit

Alle Gebäude im Quartier GH weisen 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 bis zu 2 Vollgeschosse im Bauraum G sowie bis zu 3 Vollgeschosse im Bauraum H im Bebauungsplan zeigt somit keine Einschränkungen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB, da ein zusätzliches Dachgeschoss möglich ist, solange dieses kein Vollgeschoss darstellt.

8.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Die bestehenden maximalen Traufhöhen liegen zwischen 5,30 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 bis zu 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 mittlere Traufhöhen von 5,30 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 m² und 278 m² bewegen. Das Referenzgebäude besitzt eine Grundfläche von 278 m².

Nach §34 BauGB wären auf den Grundstücken Grundflächen annähernd dem Referenzgebäude von 278 m² 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 m² möglich.

Bebauungsplan:

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 wird die Baugrenze Richtung Norden und Osten erweitert, um bei einer Neubebauung den Grenzabstand zu Fl.Nr. 79 bei eventuell entstehenden brandschutzrechtlichen Vorgaben einhalten zu können. 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 m² liegen. Die liegt deutlich unter der nach §34 BauGB möglichen Grundfläche von 220 m².

Im Bebauungsplan wird auf Fl.Nr. 75 eine Baugrenze für ein Gebäude mit höchstens 55 m² geschaffen. 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 m²).



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

9.1.1 Geschossigkeit

Alle Gebäude im Quartier I weisen 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 bis zu 2 Vollgeschosse im Bauraum I im Bebauungsplan zeigt somit keine Einschränkungen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB, da ein zusätzliches Dachgeschoss möglich ist, solange dieses kein Vollgeschoss darstellt.

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 maximale Traufhöhe von 6,30 m.

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude einzelne Traufhöhen von maximal 6,30 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 m² (Fl.Nr. 86) und 346 m² (Fl.Nr. 87). Als Referenzgebäude gilt die größere Grundfläche von 346 m².

Nach §34 BauGB wäre auch auf dem Flurstück 86 eine Bebauung mit einer Grundfläche von 346 m² 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.

Bebauungsplan:

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 m²). 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 m²), durch die Erweiterung der Baugrenzen werden insgesamt 666 m² 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 m²).



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

10.1.1 Geschossigkeit

Die Gebäude im Quartier J weisen drei Geschosse bzw. vier 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 bis zu 3 Vollgeschosse im Bauraum J im Bebauungsplan zeigt somit keine Einschränkungen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB, da ein zusätzliches Dachgeschoss möglich ist, solange dieses kein Vollgeschoss darstellt.

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 maximale Traufhöhe von 6,67 m.

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude mittlere 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 m² (Fl.Nr. 83) und 252 m² (Fl.Nr. 84). Als Referenzgebäude gilt die größere Grundfläche von 252 m².

Nach §34 BauGB wäre auch auf dem Flurstück 83 somit eine Bebauung mit einer Grundfläche von 252 m² 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.

Bebauungsplan:

Im Bebauungsplan wird auf dem Grundstück 83 eine Grundfläche von 252 m² zugelassen, sodass das Baurecht nach §34 BauGB möglich ist.

Auch im Bebauungsplan 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 m²).



Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: typische Grundflächengröße für das Quartier, Fl.Nr. 118 und 117 besitzen zwar mit 781m² bzw. 475 m² 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 Geschossigkeit

Die Gebäude im Quartier K weisen bis auf eine Ausnahme (Fl.Nr. 117/2, zwei Geschosse) 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 bis zu 3 Vollgeschosse im Bauraum K im Bebauungsplan zeigt somit keine Einschränkungen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB, da ein zusätzliches Dachgeschoss möglich ist, solange dieses kein Vollgeschoss darstellt.

11.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

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

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude mittlere Traufhöhen zwischen 6,25 bzw. 7,20 m festgelegt. Lediglich für die beiden untergeordneten kleinen Gebäude auf Fl.Nr. 125/1 und 127 wird die mittlere Traufhöhe auf 4,50 m beschränkt.

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 m² bis 781 m².

Das Gebäude mit lediglich 68 m² (117/2) wird wegen der geringen Grundfläche als Sonderfall betrachtet. Das gleiche gilt für die Gebäude mit 781 m² (118) sowie 475 m² (117). Somit kann ausgehend von den anderen Grundstücken von einer bestehenden Grundfläche von 115 bis 264 m² ausgegangen werden. Das Referenzgebäude (Fl.Nr. 126) liegt mit 253 m² ebenfalls in diesem Bereich.

Nach §34 BauGB wären auf den Grundstücken Grundflächen annähernd dem Referenzgebäude von 253 m² 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 m² Grundfläche möglich, auf Fl.Nr. 117/2 bei Einhaltung der Grenzabstände maximal 97 m² (statt den bestehenden 68 m²).

Auf dem bisher unbebauten Grundstück 125/1 (Obstwiese) wäre nach §34 BauGB eine Bebauung bei Einhaltung der Grenzabstände von 97 m² möglich, eine Erschließungsmöglichkeit ist vorhanden.

Bebauungsplan:

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 m² wird eine Grundfläche größer dem Referenzgebäude ermöglicht, indem ein zusätzliches kleines Baufenster geschaffen wird.

Auf Fl.Nr. 125/1 wird ein neues Baufenster mit einer Grundfläche von 90 m² 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 m²), 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 m²), allerdings ist das Gebäude durch den großen Wirtschaftsteil sehr viel länger, als die anderen Gebäude im Quartier. Der nach Osten ausgerichtete Gebäudeteil wird lediglich als Wirtschaftsteil genutzt. Die anderen Grundstücke im Quartier sind aufgeteilt und in zweiter Reihe bebaut, während sich das Flurstück 123 in seiner Länge über die Größe von zwei Grundstücken 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 Geschossigkeit

Die Gebäude im Quartier L 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 bis zu 3 Vollgeschosse im Bebauungsplan zeigt somit keine Einschränkungen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB, da ein zusätzliches Dachgeschoss möglich ist, solange dieses kein Vollgeschoss darstellt.

12.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Die bestehenden maximalen Traufhöhen liegen zwischen 4,50 m (Fl.Nr. 121/2) und 7,55 m (Fl.Nr. 122). Das Referenzgebäude besitzt eine Traufhöhe von maximal und 6,70 m.

Im Bebauungsplan werden für jedes Gebäude mittlere Traufhöhen von 4,50 bzw. 7,60 m festgelegt.

12.2 Bauweise

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

12.3 Grundfläche und überbaubare Grundstücksflächen

Aus der Tabelle (siehe Anhang) ergeben sich die Grundflächen für Hauptgebäude im Quartier L von 80 m² bis 268 m².

Die Gebäude mit lediglich 80 m² (124/3) bzw. 111 m² (124) Grundfläche werden als Sonderfall betrachtet, da auch die Grundstücke entsprechend klein sind (277 bzw. 293 m²). Mit diesen Ausnahmen ergeben sich Bestandsgrundflächen von 171 bis 268 m². Das Referenzgebäude (121) liegt mit 190 m² ebenfalls in diesem Bereich.

Nach §34 BauGB wären auf den Grundstücken Grundflächen annähernd dem Referenzgebäude von 190 m² zulässig. Dies ist mit Ausnahme der beiden kleinen Grundstücke auch jeweils möglich. Auf Flurstück 124/3 ist lediglich eine Vergrößerung

der Grundfläche von 80 m² auf 92 m² denkbar. Auf Flurstück 124 ist keine Erweiterung möglich.

Auf Flurnummer 121 und 121/2 wäre bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen ein zweiter Baukörper mit ca. 140 m² 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.

Bebauungsplan:

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 m² 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 m²) 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 128 m² vergrößert, so dass insgesamt eine Grundfläche von 321 m² auf dem Grundstück möglich ist, dies liegt noch ca. 17 % 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 m²), ein Einfirsthof von ca. 1893.



Begründung für Wahl des Referenzgebäudes: die größte Grundfläche liegt auf Fl.Nr. 139 mit 465 m², dieses Gebäude ist jedoch nicht quartiersprägend, da die Grundfläche sowie die Grundstückgröße deutlich über den anderen Grundstücken liegt, somit wird das Gebäude mit der nächstgrößeren Grundfläche (Fl.Nr. 135/2 mit 257 m²) als Referenzgebäude gewählt.

13.1.1 Geschossigkeit

Die Gebäude im Quartier M 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 bis zu 3 Vollgeschosse im Bebauungsplan zeigt somit keine Einschränkungen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB, da ein zusätzliches Dachgeschoss möglich ist, solange dieses kein Vollgeschoss darstellt.

13.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

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

Im Bebauungsplan werden bestandsbezogen für jedes Gebäude mittlere 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 m² (Fl.Nr. 135/2), 208 m² (Fl.Nr. 137) und 197 m² (Fl.Nr. 138). Das Referenzgebäude (135/2) besitzt die größte Grundfläche mit Ausnahme eines Gebäudes außerhalb des Bebauungsplans (Fl.Nr. 139) mit einer Grundfläche von 465 m², 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 m² zulässig. Dies wird jedoch durch die schmalen Flurstücke eingeschränkt, sodass bei Einhaltung der Grenzabstände und einer maximalen Gebäudelänge wie das Referenzgebäude lediglich 223 m² auf Fl.Nr. 137 und 240 m² auf Fl.Nr. 138 möglich sind.

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

Bebauungsplan:

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 auf 223 m² vergrößert 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 Bebauungsplan 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. 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 m² möglich

