

# BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlicher Bauvorschrift

## „Seelachfeld II – 1. Änderung“



Gemeinde Bachingen

### Begründung

Satzung vom 07. November 2007

**Ulrich Mäck**  
- Dipl.-Ing.(FH) - Projektleitung

**INGENIEURBÜRO GANSLOSER**  
GmbH & Co. KG  
Burgstraße 1  
89 429 Bachhagel

**Dipl.-Ing. (FH) Hans-Christian Gansloser**  
- Freier Stadtplaner –



## **Begründung der Änderungsplanung**

### **Erfordernis der Planänderung**

Die veränderte Baukultur und der Wunsch nach Baukörpern mit geringerem oder keinem Dachraum veranlasst die Gemeinde Bächingen zur Änderung des Bebauungsplans. Im Rahmen der Planänderung wird auch die öffentliche Verkehrsfläche dem Bestand bzw. dem Stand der Ausführungsplanung angepasst.

Bisher waren im Plangebiet nur Wohngebäude mit roten Satteldächern und einer Dachneigung von 36° bis 48°, 2 Vollgeschossen, davon eines im Dachraum zulässig. Der zulässige Kniestock war auf 0,6m begrenzt. Nachdem mittlerweile mehrere Bauwillige mit dem Wunsch nach anderen Baukörpern an die Gemeinde Bächingen herangetreten sind, soll mit dieser Planung diesen Wünschen entsprochen werden.

### **Wand- und Gebäudehöhe**

Um die unterschiedlichen Baukörper bezüglich ihrem Erscheinungsbild im Verhältnis zum Nachbargebäude anzugleichen ist es erforderlich, die Wand- und Gebäudehöhen je Gebäudetyp zu begrenzen. Dabei wird auch die Verhältnismäßigkeit in der Gesamtgestaltung des Wohngebiets sichergestellt.

### **Bauweise**

Im Plangebiet ist wie bisher nur eine offene Bauweise vorgesehen.

Mit der Planänderung sind auch Bauplätze kleiner 500m<sup>2</sup> zulässig. Hier dürfen allerdings nur maximal 2 Wohneinheiten pro Bauplatz errichtet werden.

Bei einer Grundstücksgröße zwischen 500m<sup>2</sup> und 599m<sup>2</sup> sind 3 Wohnungen zulässig, ab 600m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sind 4 Wohnungen zulässig.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen wurden in der vorliegenden Planänderung den bestehenden Grundstücksgrenzen angeglichen. Ebenso wurden im westlichen Bereich 2 Bauquartiere verschmolzen. Dadurch hat die Gemeinde bei der Bauplatzbildung mehr Spielraum.

### **Dachform und Dachneigung**

Neben Satteldächer sollen künftig auch Walmdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Zeltdächer, und leicht geneigte Sattel- und Walmdächer zugelassen werden. Die Dachneigung muss jeweils mind. 10° betragen.

Um ein gestalterisch ansprechendes Bild zu erhalten müssen bei Garagen welche teilweise oder überwiegend im Hauptgebäude integriert sind, die Dachneigungen dem der Hauptgebäude entsprechen.

Freistehende Garagengebäude sind mit derselben Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Bei Flachdächern wird empfohlen, das Dach mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

Zusammengebaute Garagen sollen in Dachform und Firstrichtung einander angepasst werden.

### **Grünflächen und Pflanzgebot**

Die Festsetzung zu den Grünflächen wurde so getroffen, dass in den straßenbegleitenden Grünflächen Grundstückszufahrten und mit wasserdurchlässigen Belagen erstellte öffentliche Parkplätze sowie Versickerungsmulden zulässig sind. Der genaue Standort der Baum- und Strauchpflanzungen kann abhängig von den Grundstückszufahrten variieren. Bei den weiteren Festsetzungen zur Bepflanzung auf privaten und öffentlichen Grünflächen wurde der Feldahorn zugunsten der sonst festgesetzten Pflanzen gestrichen.

### **Äußere Gestaltung**

Die Festsetzung wurden aus gegebenem Anlass erweitert. Zulässig sind neben roten auch braune und graue Dächer. Für 10-35° Dachneigung wird festgelegt: Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzintem Kupferblech. Bei Dächern über 35° Dachneigung gilt dasselbe, wenn die Metaldeckung zur Gewinnung von Energie aus Sonnenlicht dient.

### **Versorgungsleitungen**

Aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes werden Freileitungen und Dachständer ausgeschlossen.

### **Anmerkung zum Verfahren**

Der Bebauungsplan soll nach dem beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB geändert werden. Die Nettowohnbaufläche beträgt 3,6ha, die zulässige Grundfläche 1,4ha. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Der Bebauungsplan begründet ebenso keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.

Durch die Änderung soll innerhalb des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes der Entwicklung des Baugebiets ein breiterer Rahmen gesetzt werden.

Aufgestellt: Bachhagel, 12. 09. 2007 / 07.11.2007

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Burgstraße 1  
89 429 Bachhagel

