



Begründung

5. Änderung (Teiländerung) Bebauungsplan „West V a“

24.05.2024

Gemeinde Igersheim





Gemeinde Igersheim
Landkreis Main-Tauber-Kreis

Möhlerplatz 9
97999 Igersheim

tel.: 07931 | 497-0
mail: info@igersheim.de

Aufgestellt durch:

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Weeber + Partner

Büro
Mühlrain 9
70180 Stuttgart

Tel.: 0711 | 62 00 93 60
www.weeberpartner.de

Geändert durch:



Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines,
M.Sc. Architektin BDA, Stadtplanerin SRL

Bearbeitung:
Eugen Ulmann, M.Sc. Stadtplanung
Kim Kühn, M.Sc. Angewandte Humangeographie

Büro
Grabenberg 1
97070 Würzburg
Tel.: 0931 | 99 11 42 52
info@haines-leger.de

www.haines-leger.de

A. Einleitung

1.	Anlass und Ziel der 5. Änderung (Teiländerung) „West V a“	4
2.	Verfahren	5
3.	Rechtsgrundlage	6
4.	Beschreibung des Plangebietes	7
4.1.	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2.	Planungsrechtliche Situation	7

B. Begründung der Änderungen

5.	Änderung der textlichen Festsetzungen	8
5.1.	Art der baulichen Nutzung	8
5.2.	Maß der baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl (GFZ)	8
5.3.	Bauweise	8
5.4.	Dachaufbauten	8
5.5.	Kniestöcke	9
5.6.	Dacheindeckung, Verkleidung, Farbgebung	9
5.7.	Firshöhe, Traufhöhe	10
5.8.	Garagen und Stellplätze, sowie Nebenanlagen	11
5.9.	Spielplatz	11
5.10.	Außenantenne	11
5.11.	Sonstige Hinweise	11
6.	Änderung der Planzeichnung	12
6.1.	Baufenster / Baugrenze	12
6.2.	Pflanzzwang	12
6.3.	Nutzungsschablone - Zwang von zwei Vollgeschossen	12

C. Anlagen

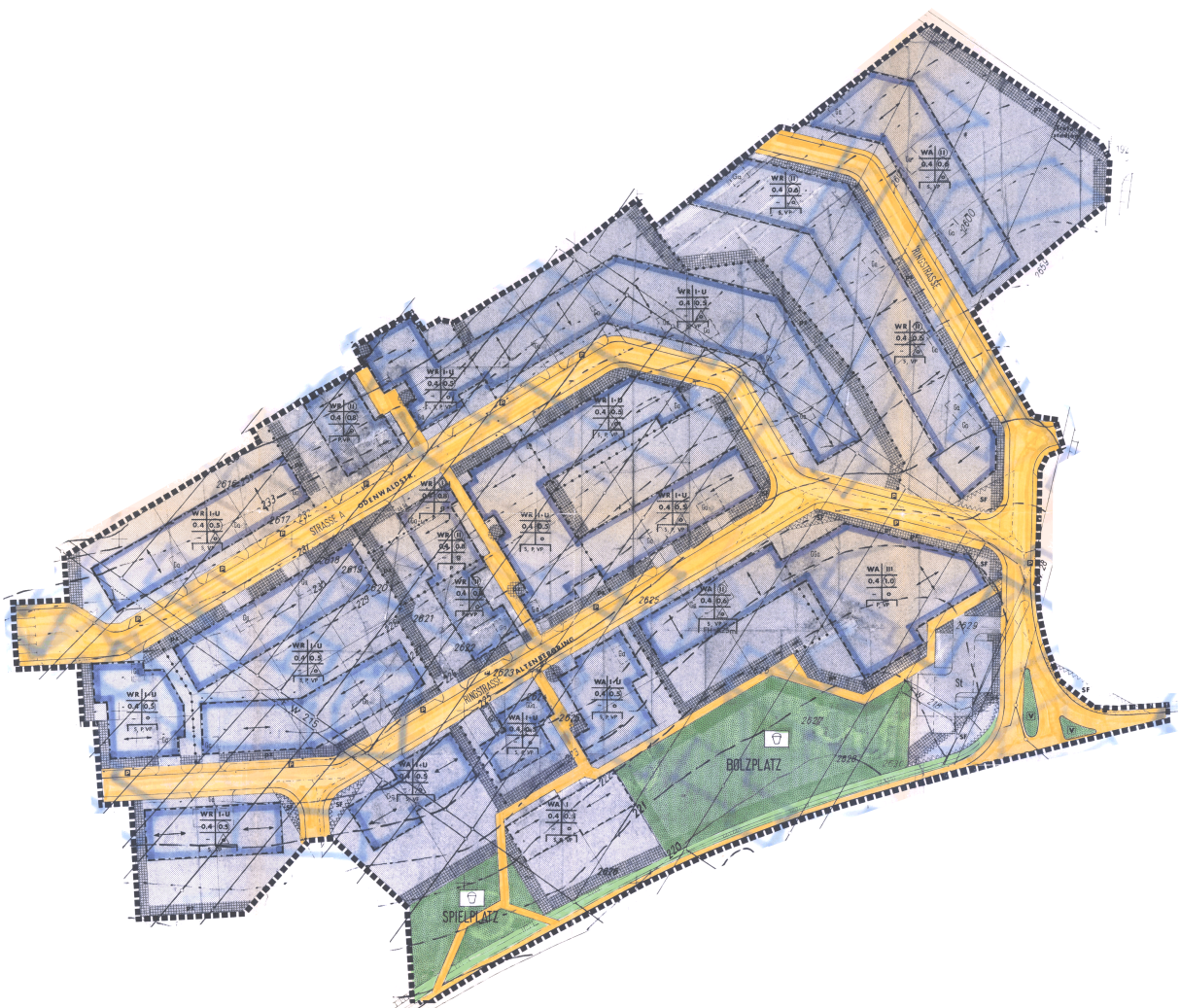
A. Einleitung

1. Anlass und Ziel der 5. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „West V a“

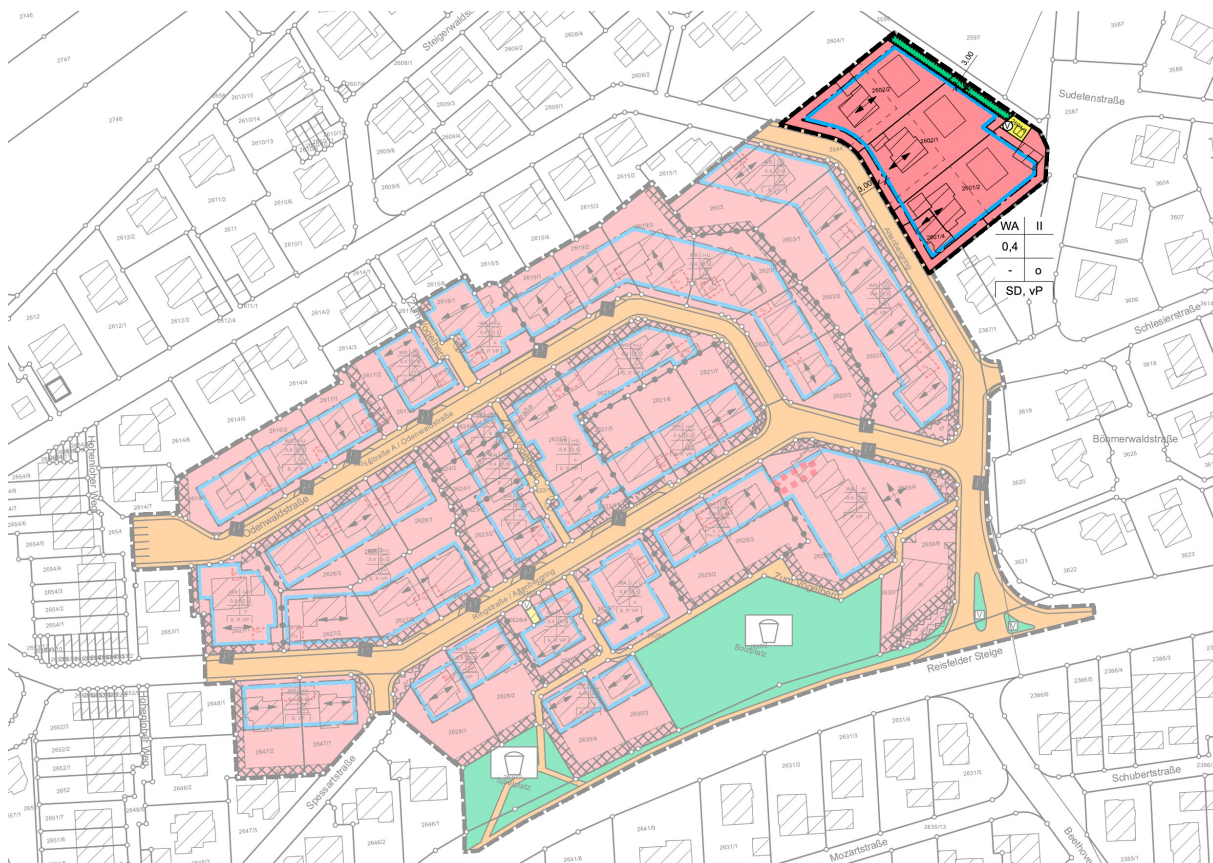
Anlass der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „West V a“ in der Fassung vom 28.01.1983 ist die Absicht der Gemeinde Igersheim den Wünschen der Grundstückseigentümer nachzukommen, die auf ihren eigenen Grundstücken zusätzliche Wohnhäuser errichten möchten und entsprechende Wohnbauflächen im Sinne einer Nachverdichtung zu schaffen.

Das Ziel der Teiländerung des Bebauungsplans "West V a" besteht darin, die bestehenden restriktiven Baugrenzen und Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen anzupassen. Hierbei liegt der Fokus auf einer nachhaltigen Innenentwicklung, die insbesondere die Nachverdichtung der bereits vorhandenen großen Grundstücke im Baugebiet "West Va" anstrebt. Für Grundstücke mit einer Fläche von etwa 1.000 Quadratmetern soll die Möglichkeit geschaffen werden, bestehende Gebäude auszubauen, in zweiter Reihe zu bauen oder im Falle eines Rückbaus von Gebäuden kleine Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Durch diese Teiländerung des Bebauungsplans soll die räumliche Nutzung optimiert und eine effiziente Nutzung großer Grundstücke ermöglicht werden. Diese Maßnahme fördert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und kann dazu beitragen, den steigenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde zu decken.



Bebauungsplan „West V a“ von 1983



**5. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „West V a“,
Grundkarte: Digitalisierte Fassung des Bebauungsplans „West V a“**

2. Verfahren

Die 5. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes „West V a“ wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB müssen daraufhin überprüft werden, ob die Grundzüge der Planung betroffen sind. Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden Planinhalte berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht tangiert, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Plankonzept marginal sind. In diesem Fall sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen, da sich die Änderung auf räumlich begrenzten Bereich beschränkt und der übergeordnete Charakter des Gebiets unverändert bleibt.

Der planerische Grundgedanke für den Änderungsbereich ist im Wesentlichen durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung geprägt. Art und Maß der baulichen Nutzung der Baufelder bleiben für den Änderungsbereich unverändert oder sollen nur in geringem Umfang angepasst werden. Die geringfügigen Änderungen, insbesondere in Bezug auf die Baufenster, haben keine signifikante Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung.

Zudem sind keine Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten. Die Änderung betrifft ausschließlich einen bereits besiedelten und bebauten Bereich sowie private Gartennutzung mit geringer landschaftlicher Bedeutung. Durch die angestrebte Nachverdichtung ist zu erwarten, dass die Gärten überbaut werden, wodurch der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich gegenüber der gegenwärtigen Situation voraussichtlich leicht ansteigen wird. Dennoch werden keine signifikanten Umweltauswirkungen erwartet. Somit sind die Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „West V a“ sind als gering einzustufen.

Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 2 BauGB und §13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB

3. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP)
Verordnung der Landesregierung über die Verbindlicherklärung des Landesentwicklungsplans 2002 vom 23.07.2002
- Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken hat am 24. März 2006 auf Grundlage von § 12 Abs. 7 des Landesplanungsgesetzes (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385) beschlossen

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1. Räumlicher Geltungsbereich



Geltungsbereich mit Flurnummern und Luftbild;

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW-Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Der Änderungsbereich umfasst drei Grundstücke im nordwestlichen Siedlungsbereich des Bebauungsplans „West V a“.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist ein vollständig erschlossenes und bereits bebautes Wohngebiet, das hauptsächlich durch eine offene Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt ist. Die Freiflächen, insbesondere im hinteren Bereich der Grundstücke im Nordosten, werden als Gärten genutzt, sind gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen und Büschen bepflanzt. Darüber hinaus ist das Flurstück 2601/3 als Versorgungsfläche ausgewiesen und verfügt über eine darauf errichtete Trafostation.

Der Änderungsbereich wird im Westen von der Straße „Altenbergring“ erschlossen. Im Osten wird der Bereich von Wohnbauflächen des Bebauungsplans „West V c“ begrenzt. Im Nord-Westen grenzt der Änderungsbereich an weitere Wohnbaufläche des Bebauungsplans „West V b“ an. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung (Teiländerung) des Bauungsplanes „West Va“ umfasst die folgenden Flurstücke:

- Flurnummer 2602/2 (1.075 qm)
- Flurnummer 2602/1 (1.134 qm)
- Flurnummer 2601/2 (1.031 qm)
- Flurnummer 2601/3 (51 qm)
- Flurnummer 2601/4 (247 qm)

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von 3.538 qm.

Für die genauen Grenzen sind die Grenzeintragungen in der Planzeichnung verbindlich.

4.2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan "West V a" von 1983 wird in Teilen durch den Geltungsbereich der 5. Änderung (Teiländerung) überlagert und somit ersetzt. Dies bedeutet, dass die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans für den Geltungsbereich maßgeblich sind.

B. Begründung der Änderungen



Auszug der Festsetzungen durch Planzeichen;
Bebauungsplan „West V a“ von 1983



Festsetzungen durch Planzeichen;
5. Änderung (Teiländerung)

5. Änderung der textlichen Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung für ein reines Wohngebiet (im Wortlaut: "2. WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO") betrifft den betroffenen Teilbereich der Änderung nicht und wurde daher aus den Planfestsetzungen entfernt.

Die Art der baulichen Nutzung wurde entsprechend der planzeichnerischen Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO aus dem Bebauungsplan „West V a“ von 1983 übernommen. Die Festsetzung spiegelt auch die derzeitige Nutzung / Gebietscharakter wider.

5.2. Maß der baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl (GFZ)

Durch die Festsetzung der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt (siehe Textabschnitt 5.4). Daher wurde die bisherige Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,6 gestrichen.

Dies erleichtert die Umsetzung des Ziels der Nachverdichtung und ermöglicht auch den Bau kleiner Mehrfamilienhäuser in einem verträglichen städtebaulichen Maß.

5.3. Bauweise

Die Festsetzung zur Zulässigkeit der geschlossenen Bauweise (im Wortlaut: "2. Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO") betrifft den betroffenen Teilbereich der Änderung nicht und ist auch aus städtebaulicher Sicht in diesem Bereich nicht sinnvoll, da das Baugebiet durch offene Bauweise geprägt ist. Aus diesen Gründen wurde die Festsetzung aus den Planfestsetzungen gestrichen.

Die Festsetzung der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bleibt weiterhin gültig.

5.4. Dachaufbauten

Die Unzulässigkeit von Dachaufbauten wurde aufgehoben und durch die folgenden Festsetzungen neu geregelt:

„1. Zwerchgiebel und Dachgauben müssen zum Ortgang sowie zum First einen Abstand von min. 1,00 m und untereinander einen Abstand von min. 0,75 m einhalten.“

2. Die Summe der Breiten von Zwerchgiebeln und Dachgauben (zusammengenommen) darf höchstens 1/2 der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.

3. Die Breite von einzelnen Zwerchgiebeln und Dachgauben darf max. 1/3 der jeweiligen Dachfläche betragen.“

Insgesamt dienen diese Festsetzungen dazu, sowohl ästhetische als auch funktionale Aspekte bei der Gestaltung von Zwerchgiebeln und Dachgauben zu berücksichtigen und somit eine harmonische Dachlandschaft sicherzustellen sowie das authentische Stadtbild zu bewahren.

5.5. Kniestöcke

Die Unzulässigkeit der Kniestöcke wurde aufgehoben. Dadurch eröffnen sich gestalterische Freiheiten des Dachgeschosses. Diese Flexibilität ermöglicht vielfältige Optionen in Bezug auf Raumnutzung und -gestaltung, wodurch das Geschoss effektiver als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann.

5.6. Dacheindeckung, Verkleidung, Farbgebung

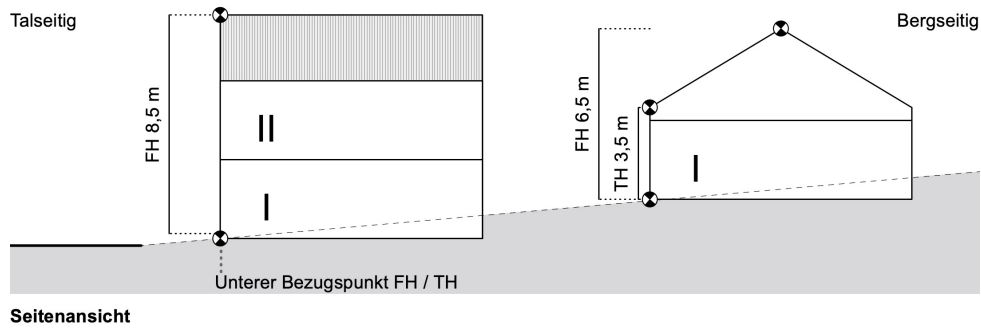
Die Festsetzung „Bei Gebäuden und Gebäudeteilen mit einem Geschoß sind mindestens die Giebelseiten sowie zwischen Dach und der Höhe von Tür- und Fensterstürzen eventuell erscheinende Außenwandflächen in mittlerer bis dunkler Tönung auszuführen, Reflexionsgrad höchstens 0,7 (Hellbezugswert 70, d.h. 70 % des Lichts werden reflektiert).

Bei Gebäuden und Gebäudeteilen mit 2 Geschossen (z.B. Z = II, I + U im zweistöckigen Bereich) ist mindestens das obere Geschoß bis zur Höhe der Tür- und Fensterstürze des unteren Geschosses in mittlerer bis dunkler Tönung (wie vorstehend) auszuführen.“

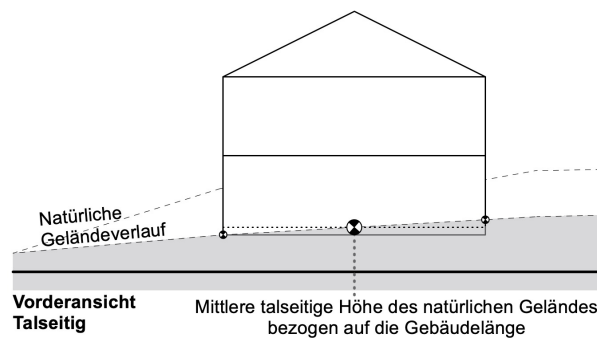
wurde durch die Festsetzung „Für die Fassaden- und Dachgestaltung sind glänzende und reflektierende Materialien unzulässig.“ ersetzt.

Die ursprüngliche Festsetzung beschränkte die zeitgemäße Gestaltung von Gebäuden. Im Gegensatz dazu gewährleistet die neue Festsetzung einen größeren Gestaltungsspielraum für Fassaden und verhindert durch den Ausschluss von glänzenden und reflektierenden Materialien negative Auswirkungen auf die Umgebung.

5.7. Firsthöhe, Traufhöhe



Verständnisskizze: Höheneinstellung der Gebäude



Verständnisskizze: Bestimmung des unteren Bezugspunktes (beim Bauantrag nachzuweisen)

Die bisherige Festsetzung „Die Firsthöhen und Traufhöhen sind jeweils von der im Baugenehmigungsverfahren festzulegenden Geländeoberkante an zu messen.“ wurde aufgrund ihrer ungenauen Formulierung bezüglich des unteren Bezugspunktes für die Höhenbestimmung der First- oder Traufhöhe aus den Planfestsetzungen gestrichen.

Dagegen wurde zur Gewährleistung einer harmonischen Höheneinstellung der Gebäude folgende Festsetzung ergänzt:

„Der untere Bezugspunkt für die Berechnung der zulässigen Firsthöhe bzw. Traufhöhe ist die mittlere talseitige Höhe des natürlichen Geländes bezogen auf die Gebäudelänge.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut am First bzw. bei Traufhöhe die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dachhaut.“

Die Festlegung des unteren und oberen Bezugspunktes für die Bestimmung der Gebäudehöhe gewährleistet eine harmonische Anpassung der einzelnen Gebäude in dem geneigten Gelände. Der Bezug zum natürlichen Gelände ist sinnvoll, da die Gebäude sich gleichmäßig in den Hang einfügen, unabhängig davon, ob sie eher an der Straße oder weiter zurückversetzt platziert werden.

Die bisherigen Festsetzungen zu den max. zulässigen Firsthöhen / Traufhöhen bleiben unberührt.

- Bei einem Vollgeschoss ist eine Firsthöhe von höchstens 6.50 m zulässig.
- Die talseitige Traufhöhe bei einem Vollgeschoss ist auf höchstens 3.50 m begrenzt.
- Bei zwei Vollgeschossen ist eine Firsthöhe von höchstens 8.50 m zulässig.

Die Bezeichnungen "Z = I" und "Z = II" wurden zur besseren Verständlichkeit in die Worte „Ein Vollgeschoss“ bzw. „Zwei Vollgeschosse“ umformuliert.

5.8. Garagen und Stellplätze, sowie Nebenanlagen

Im Bebauungsplan „West Va“ sind konkrete *"Flächen für Garagen und Stellplätze"* durch Planzeichen festgelegt, was bedeutete, dass Garagen in anderen Bereichen nicht errichtet werden durften. Um die Errichtung von Garagen und Stellplätzen zu erleichtern, wird das restriktive Planzeichen *"Fläche für Garagen und Stellplätze"* für die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches aufgehoben.

Um den Umgang mit Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen neu zu regeln, wurde folgende Festsetzung getroffen:

„Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO in einem Abstand von min. 1,50 m vom Straßenrand zulässig, sofern diese mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden. Ansonsten ist ein Abstand von min. 3,00 m zum Straßenraum einzuhalten. Dies gilt für die geschlossenen Seitenwände und nicht für die Seiten, die (bei Garagen und Carports) der Zufahrt dienen.

Mülltonnenboxen in einer Höhe bis 1,20 m, die hinter straßenseitigen Einfriedungen angeordnet bzw. in Einfriedungen integriert werden, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Vor Garagen- bzw. Carportzufahrten ist ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mindestens 5,00 m, bei Carports mindestens 3,00 m betragen.“

Die Festsetzung hat zum Ziel, größtmögliche Flexibilität bei der Errichtung von Garagen / Carports und Nebenanlagen zu gewährleisten und gleichzeitig Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbilds zu verhindern. Der festgesetzte Stauraum vor Garagen und Carports dient der Sicherheit im Verkehrsfluss und trägt zur Vermeidung unübersichtlicher Ausfahrtsbereiche, die Gefahrenstellen darstellen könnten, bei.

Die festgesetzte Ausnahme für Mülltonnenboxen ermöglicht eine gestalterisch unproblematische Integration der Abstellflächen für Mülltonnen in Straßennähe.

5.9. Spielplatz

Da in unmittelbarer Nähe bereits ein ausreichend großer Spielplatz vorhanden ist, wurde folgenden Festsetzung aus der Bebauungsplanänderung gestrichen:

„Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen ist auf dem Grundstück ein Kinderspielplatz anzulegen (§ 13 (2) LBO). Diese Verpflichtung kann auch durch Entrichtung eines Geldbetrages an die Gemeinde abgelöst werden, wenn die Gemeinde in unmittelbarer Nähe einen öffentlichen Spielplatz anlegt“.

5.10. Außenantenne

Die folgende Festsetzung ist aufgrund der technologischen Entwicklungen und Übertragungssysteme nicht mehr zeitgemäß und kann im Allgemeinen entfallen: *„Die Errichtung von Außenantennen ist unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.“*

5.11. Sonstige Hinweise

Auf den folgenden Hinweis kann im Allgemeinen verzichtet werden, da keine Höhenlinien im Änderungsbereich dargestellt werden: *„Die Höhenlinien wurden vom Staatlichen Vermessungsamt Außenstelle Bad Mergentheim zur Verfügung gestellt.“*

Auf den folgenden Hinweis kann im Allgemeinen verzichtet werden, da keine Verkehrsflächen im Änderungsbereich vorhanden sind: *„Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahnen, Bürgersteige, Parkstreifen, ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.“*

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „West V a“ in der rechtsgültigen Fassung von 1983 wurden, bis auf die oben genannten Änderungen, übernommen.

6. Änderung der Planzeichnung

6.1. Baufenster / Baugrenze

Bisher waren die Baufelder eng begrenzt, wodurch nur kleine Teilbereiche der Grundstücke bebaut werden konnten. Das neu festgelegte Baufenster hingegen erstreckt sich über die gesamte Fläche der drei Grundstücke. Hierbei wurde lediglich ein Mindestabstand von mindestens 3,00 Metern zur Grenze entlang des Geltungsbereichs festgelegt.

Die Ausdehnung der Baufenster auf die gemäß der Landesbauordnung (LBO) maximal zulässige Größe ermöglicht eine flexible Platzierung von Gebäuden und erlaubt eine optimale Nutzung der Fläche für eine Bebauung in zweiter Reihe sowie im Falle eines Rückbaus die Errichtung kleinerer Mehrfamilienhäuser. Das große Baufenster bietet zukünftig auch die Möglichkeit, die Grundstücke zusammenzulegen um eine dichtere Bebauung zu realisieren oder die Grundstücke neu aufzuteilen, um mehrere kleinere Gebäude (Bspw. Tiny-Häuser) zu errichten.

6.2. Pflanzzwang

Die Teilfläche des Pflanzzwangs entlang der "Sudetenstraße" wird aufgehoben.

Die Aufhebung der Pflanzzwang-Bestimmungen erfolgt aufgrund der fehlenden Begrünungsmaßnahmen in diesem Bereich sowie der bereits vorhandenen Zufahrt zu den Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2601/2. Dadurch bleibt die Möglichkeit erhalten, das Grundstück (Flurstück Nr. 2601/2) direkt von der Sudetenstraße aus zu erschließen.

Die verbleibende Teilfläche des Pflanzzwangs entlang des nördlich angrenzenden Feldwegs (Flurstück Nr. 2598) wird zur besseren Verständlichkeit durch das Planzeichen "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ersetzt. Diese Festsetzung gewährleistet, dass die bestehenden Grünstrukturen wie Bäume und Hecken auf den privaten Grundstücken in diesem Bereich erhalten bleiben und einen geordneten Übergang in die Landschaft ermöglichen. Die Breite des Pflanzzwangs beträgt, wie bereits im Bebauungsplan „West V a“ festgesetzt, 3,00 Meter.

6.3. Nutzungsschablone - Zwang von zwei Vollgeschossen

Gemäß der Planzeichenverordnung, Ziffer 2.7, gibt die römische Zahl in der Nutzungsschablone die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse vor. Wenn ein Kreis um die römische Zahl gezogen wird, so gilt die Zahl der Vollgeschosse als zwingend. So sahen die bisherigen Festsetzungen vor, dass zwei Vollgeschosse zwingend errichtet werden müssen. Im Änderungsbereich wird diese Verpflichtung aufgehoben. Nun können maximal zwei Vollgeschosse gebaut werden.

Diese Änderung ermöglicht eine größere Flexibilität bei der Gestaltung von Anbauten oder neuer Gebäude, da nun auch kleinere, eingeschossige Gebäude wie Tiny-Häuser errichtet werden können. Die Festlegung auf maximal zwei Vollgeschosse gewährleistet gleichzeitig, dass keine hohen Gebäude entstehen können, die das Siedlungsbild beeinträchtigen könnten.

Die Festsetzungen durch Planzeichen des Bebauungsplanes „West V a“ in der rechtsgültigen Fassung von 1983 wurden, bis auf die oben genannten Änderungen, übernommen.

C. Anlagen

Anlage 1

Bebauungsplan „West V a“, Gemeinde Igersheim,
Mit der Bekanntmachung wirksam seit 28.01.1983