

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Rappenäcker Ost, 1. Änderung“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rappenäcker Ost, 1. Änderung“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Altdorf hat im Jahr 2024 den Bebauungsplan „Rappenäcker Ost“ auf den Weg gebracht. Mit diesem wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung eines ersten Bauabschnittes für eine Wohnbebauung im Gewann Rappenäcker geschaffen. Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit variierender baulicher Dichte sowie flach geneigten Dächern, welche zur Pufferung des Niederschlagswassers begrünt werden sollen, vor.

In der Zwischenzeit hat sich der Gemeinderat jedoch dafür ausgesprochen, hinsichtlich der Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken einen flexibleren Ansatz zu wählen und die Art der Rückhaltung den jeweiligen Bauherren zu überlassen. Im Gegenzug sollen dafür die zulässigen Dachformen bzw. Dachneigungen erhöht werden, so dass diese stärker die im Ortsbild Altdorfs vorhandene Dachlandschaft mit Satteldächern widerspiegelt. Im Zusammenhang mit der Änderung sollen darüber hinaus das Maß der baulichen Nutzung in Form der Grundflächenzahl für die verdichteten Bereiche des Baugebietes angepasst werden, da sich in der Planung der Gebäude gezeigt hat, dass diese für die gewünschte Dichte bislang unzureichend war. Ebenso soll die Regelung der Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden.

### 2 Änderung

#### 2.1 Maß der baulichen Nutzung

In der Nutzungsschablone 1 soll die Dachneigung der Satteldächer auf  $30^{\circ}$ - $35^{\circ}$  (bislang  $10^{\circ}$ - $15^{\circ}$ ) angehoben werden. Die bislang für diesen Bereich geltende maximale Gebäudehöhe von 7,5 m ist für solche Dachneigungen jedoch nicht ausreichend, um eine sinnvolle Bebauung zu gewährleisten. Aus diesem Grund wird für diese Nutzungsschablone eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, welche eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen ermöglicht und die zulässigen Gebäudehöhen der bestehenden Bebauung östlich der Finkenstraße widerspiegelt.

Im Bereich der Nutzungsschablone 2 soll eine verdichtete Bebauung entstehen. Die ersten Planungen haben jedoch gezeigt, dass die festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 sehr knapp bemessen ist. Aus diesem Grund soll die Grundflächenzahl für diesen Bereich auf 0,5 angehoben werden, um mehr Flexibilität zu ermöglichen. Darüber hinaus soll es ermöglicht werden, mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), die Grundflächenzahl bis maximal 0,85 zu überschreiten.

#### 2.2 Stellplätze und Garagen

Bislang ist es zulässig, Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist eine solche offene Festsetzung jedoch nicht zulässig, weshalb die möglichen Standorte für diese Anlagen im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze, Garagen etc. definiert wird. Offene Stellplätze sollen dabei jedoch auch weiterhin außerhalb der festgesetzten Flächen zugelassen werden können.

#### 2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bereich der Nutzungsschablone 1 wird die zulässige Dachneigung von Satteldächern auf  $30^{\circ}$ - $35^{\circ}$  erhöht. Im Bereich der Nutzungsschablone 2 soll die zulässige maximale Dachneigung von  $12^{\circ}$  ebenfalls auf  $35^{\circ}$  erhöht werden, die Dachform bleibt dabei jedoch weiterhin nicht geregelt.

Diese Änderungen der zulässigen Dachneigungen bedingen es, die bisherige Pflicht zur Dachbegrünung von Dächern mit einer Neigung von max. 15° um Regelungen zur farblichen Gestaltung der Dachflächen bei höheren Neigungen zu regeln. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich die künftige Bebauung in den Farbkanon der bestehenden Bebauung einfügt.

#### **2.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet setzt darauf, das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu puffern und letztlich gedrosselt in das Kanalnetz einzuleiten. Diese Rückhaltung war im bestehenden Bebauungsplan durch die vorgeschriebene Dachbegrünung erfüllt.

Aufgrund der geänderten Dachneigungen ist jedoch nicht mehr für jedes Gebäude eine Dachbegrünung möglich. Für solche Gebäude ohne Dachbegrünung ist daher eine Anlage zur Rückhaltung des Niederschlagswassers herzustellen. Auf die Festlegung einer konkreten Art der Umsetzung, z.B. durch eine Zisterne, wird jedoch zugunsten einer Wahlmöglichkeit der Bauherren verzichtet. Der Drosselabfluss einer solchen Anlage an das Kanalnetz wird auf 2,0 l/s begrenzt. Das jeweils notwendige Rückhaltevolumen ist dabei durch die Bauherren anhand der versiegelten Fläche der Gebäude zu bestimmen.

### **3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes sowie die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter durch die Planung beeinträchtigt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Gefertigt:



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner  
**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44      T 0 71 64 . 147 18 - 0  
73087 Bad Boll      F 0 71 64 . 147 18 - 18