

Begründung **zum Bebauungsplan „2. Änderung Letten,“ im beschleunigten Verfahren nach** **§ 13a Baugesetzbuch**

1. Erfordernis der Planung sowie Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan Letten wurde im Jahr 1964 aufgestellt. Die Nutzungsart ist durchgehend als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf ein Vollgeschoss begrenzt. Im Dachgeschoss ist ein Kniestock mit 0,65 m zulässig; die Dachneigung ist mit 43° bis 47° festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet Letten durch Baulinien definiert. Das Maß der baulichen Ausnutzung ist durch eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt.

Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich 57 Jahre alt. Die architektonischen Vorstellungen und städtebaulichen Anforderungen haben sich im Laufe der Jahre gewandelt. Es gibt das Bedürfnis nach mehr Gestaltungsfreiheit und einer besseren Ausnutzung der Grundstücke. Die planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen sollen deshalb analog zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Kleines Öschle erweitert und angepasst werden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 und auch in der aktuellen Fortschreibung als Wohnbaufläche dargestellt. Dies stellt einen Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan dar. Das Gebiet ist zwar überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Es gibt aber auch Nutzungen die nur im Dorf- bzw. Mischgebiet zulässig sind. Es sind deshalb keine Änderungen der Nutzungsart geplant.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die zulässige Bebauung im Plangebiet ist durch den qualifizierten Bebauungsplan Letten vom 02.09.1964 und der 1. Änderung vom 12.02.1969 definiert.

4. Inhalt der Bestandsplanung und geplante Änderungen

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit Änderungen (rot)

Nutzungsart	MD	keine Änderung
Anzahl Vollgeschosse	I	II
Grundflächenzahl GRZ	0,4	0,4
Geschossfl.-zahl GFZ	0,4	0,8
Bauweise	offene Bauweise	keine Änderung
Firstrichtung	vorgegeben	frei
Traufhöhe	Kniestock 0,65 m, bei eingeschossiger Bauweise	max. 6,0 m von Erdgeschossfußboden bis UK Sparren
Firsthöhe	ohne Festsetzung	max. 9,0 m
Geltung BauNVO	1968	1990
überbaubare Grundstücksfläche	Baulinien und Baugrenzen	keine Änderung
Dachform Haus	Satteldach	frei
Dachneigung Haus	43-47°	0° - 47°

Dachdeckung	engobierte Flachachpfannen oder Eternit	frei
Dachaufbauten	max. 2/3 der Gebäuelänge	frei
Dach Garage	Flachdach, Satteldach bis 12°	frei

5. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Letten.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Umweltrelevante Eingriffe finden nicht statt.

6.2 Erschließung

Keine Änderungen

6.3 Ver.-und Entsorgung

Keine Änderungen

6.4 bauliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Durch die Zulassung eines weiteren Vollgeschosses kann es im Einzelfall, je nach Ausrichtung der Grundstücke zu gewissen Einschränkungen der Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke kommen. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass auch nach den bisherigen Festsetzungen unter Ausnutzung aller Möglichkeiten ein Gebäude mit bis zu 47° Dachneigung und großer Bebauungstiefe beträchtliche Ausmaße annehmen kann. Eine Höhenbeschränkung gibt es bislang nicht. Die möglichen Einschränkungen liegen deshalb in einem vertretbaren Rahmen. Die Freigabe der Dachformen und Dachneigungen erhöht die Gestaltungsfreiheit und ermöglicht neue Bauformen. Wesentliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind daraus nicht zu erwarten.

Egesheim, den 10.05.2021

Marquart
(Bürgermeister)