

**Bebauungsplanänderung  
Bebauungsplan „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße –  
Änderung für das Grundstück Flst. Nr. 4986“**

**Gemeinde Walddorfhäslach, Gemarkung Walddorf, Landkreis Reutlingen**

**26.09.2024**

---

## **Begründung (Teil C)**

**Bebauungsplanänderung  
Bebauungsplan „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße – Änderung für das  
Grundstück Flst. Nr. 4986“**

**Gemeinde Walddorfhäslach  
Gemarkung Walddorf**

**Landkreis Reutlingen**

Der Geltungsbereich der Änderungen für das Grundstück Flst. Nr. 4986 wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung des Bebauungsplans „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße – Änderung für das Grundstück Flst. 4986“ vom 26.09.2024 begrenzt (Lageplan 1:500). Die Änderungen gelten im dargestellten Geltungsbereich.

Änderungstextteil in der Fassung vom 26.09.2024

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Baunutzungsverordnung 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.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Örtlichen Bauvorschriften „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße“ einschließlich seiner gesamten Änderungen.**

**Bebauungsplanänderung  
Bebauungsplan „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße –  
Änderung für das Grundstück Flst. Nr. 4986“**

**Gemeinde Walddorfhäslach, Gemarkung Walddorf, Landkreis Reutlingen**

**26.09.2024**

---

### **1. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Ortsteils Walddorf, Gemeinde Walddorfhäslach. Begrenzt wird das Plangebiet selbst durch die Friedhofstraße im Süden und durch die angrenzende Bebauung im Norden, Osten und Westen. Das Plangebiet umfasst den Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 4986, Friedhofstraße 29, der Gemeinde Walddorfhäslach, im Ortsteil Walddorf.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Planzeichnung.

### **2. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung**

Die Bauherrschaft möchte das vorhandene Gebäude gerne umbauen, um den Dachraum als Wohnraum besser nutzen zu können. Aufgrund der Maßgabe der Nachverdichtung und der besseren Nutzung von bestehendem Wohnraum ist der Umbau des Dachgeschosses sinnvoll. Daher wird der Bebauungsplan dahingehend angepasst, dass ein Kniestock von maximal 1,50 m Höhe zulässig ist. Ebenfalls sollen Zwerchgiebel zugelassen werden, um eine bessere Ausnutzung der Räume zu gewährleisten.

### **3. Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB**

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden und auch weiterhin die rechtskräftigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße " Gültigkeit haben, wird das Verfahren zur Änderung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

### **4. Umweltverträglichkeit**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden.

### **5. Begründung**

Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße" (Planzeichnung und Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen) aus dem Jahre 1972 verwiesen, die weiterhin Gültigkeit hat, insoweit diese nicht durch die vorliegende Begründung „Brühl und Untere Gasse – Änderung für das Grundstück Flst. Nr. 4986“ geändert wird.

**Bebauungsplanänderung  
Bebauungsplan „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße –  
Änderung für das Grundstück Flst. Nr. 4986“**

**Gemeinde Walddorfhäslach, Gemarkung Walddorf, Landkreis Reutlingen**

**26.09.2024**

---

Planwerk aufgestellt: Walddorfhäslach, den 26.09.2024

Planwerk ausgefertigt: Walddorfhäslach, den

Planwerk rechtskräftig seit: Walddorfhäslach, den

**Silke Höflinger  
Bürgermeisterin**