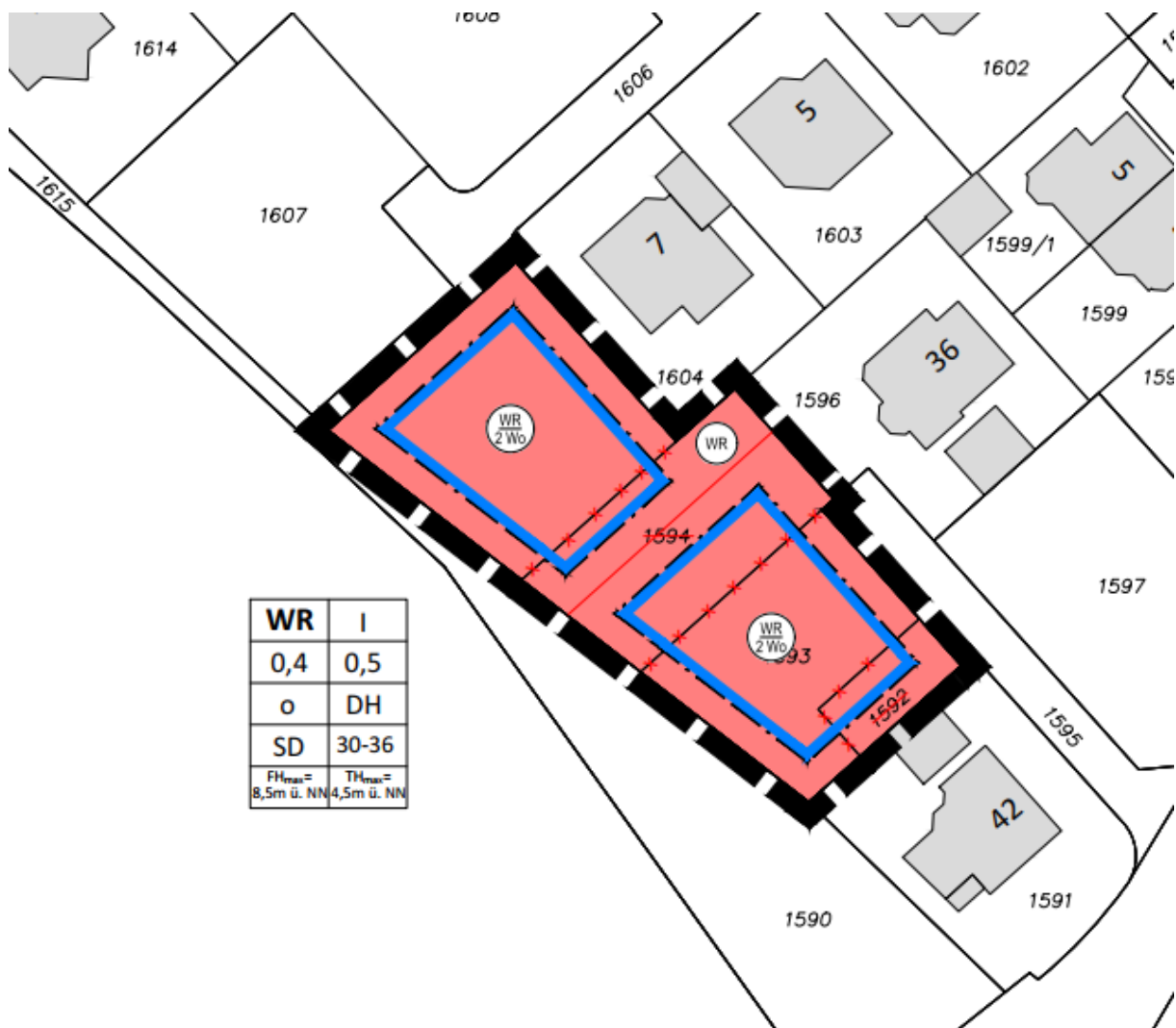


Nachtrag

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Kürnsteig II - Änderung für die Grundstücke Flst. Nrn. 1593 und 1605“, nach § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.10.2023 bis 13.11.2023.

Der Gemeinderat der Gemeinde Walddorfhäslach hat in öffentlicher Sitzung am 28.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplans „Kürnsteig II – Änderung für die Grundstücke Flst. Nrn. 1593 und 1605“ Gemeinde Walddorfhäslach, Gemarkung Häslach gebilligt und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 74 Abs. 6 Landesbauordnung i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zugestimmt.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Abdruck: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kürnsteig II - Änderung für die Grundstücke Flst. Nrn. 1593 und 1605“

Bei den Änderungen des Bebauungsplans, der sich nun in der Auslegung für die Anhörung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der örtlichen Bevölkerung befindet, handelt es sich konkret um die Erhöhung der Frishöhe von 7,60 m auf 8,50 m, um die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m sowie um die Festsetzung von maximal zwei zulässigen Wohneinheiten (2 Wo) und neuen Baufenstern infolge der Zusammenlegung der Grundstücke durch die Grundstückseigentümer.

Die Eigentümer der Grundstücke Flst. Nrn. 1592, 1593, 1594 und 1605 haben diese miteinander verschmolzen, wodurch nun zwei neue Grundstücke Flst. Nrn. 1593 und 1605 gebildet wurden. Auf die Teilung oder Verschmelzung von Grundstücken haben die Kommunen seit einigen Jahren keinen Einfluß mehr; es bedarf keiner kommunalen Genehmigung mehr.

Die Eigentümer/Bauherrschaft beantragte für die zukünftige Bebauung der Grundstücke eine Erhöhung der Vollgeschosse von einem zulässigen Vollgeschoss auf zwei zulässige Vollgeschosse und eine damit verbundene Erhöhung der Firsthöhe auf 10,20 Meter. Hierzu ist anzumerken, daß in dem alten Bebauungsplangebiet Kürnsteig II sich Bauplatzgebietszonen mit folgenden Zulässigkeiten abwechseln: Gebiete mit einer Zulässigkeit von einem Vollgeschoß und einer zulässigen Firsthöhe von 7,60 Meter sowie Gebiete mit einer Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und einer zulässigen Firsthöhe von 10,20 Meter.

Die Verwaltung nimmt stets eine eingehende Prüfung von Bauvoranfragen und Bauanträgen aller Art vor. In vorliegendem Fall wurden die Bestandsgebäude in der unmittelbaren Umgebung im Hinblick auf die zulässigen und vorhandenen Trauf- und Firsthöhen sowie die zulässige und vorhandene Anzahl der Vollgeschosse geprüft. Nachfolgend werden aus Datenschutzgründen nur die zulässigen Maße der Bestandsgebäude aufgeführt; der Abgleich zwischen vorhandenen und zulässigen Maßen wird bei den Firsthöhen nicht dargestellt:

	ausgeführte Geschossigkeit	Bisherige Festsetzung im Bebauungsplan
Finkenstraße [REDACTED]	1 Vollgeschoss	2 Vollgeschosse
Finkenstraße [REDACTED]	1 Vollgeschoss	1 Vollgeschoss
Staufenstraße [REDACTED]	2 Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Staufenstraße [REDACTED]	2 Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Staufenstraße [REDACTED]	1 Vollgeschoss	1 Vollgeschoss
Teckstraße [REDACTED]	1 Vollgeschoss	1 Vollgeschoss

	BZH mNN	EFH mNN	[REDACTED]	Zulässige Firsthöhe
Finkenstraße [REDACTED]	425,157	425,60	[REDACTED]	10,20 m
Finkenstraße [REDACTED]	425,157	426,70	[REDACTED]	7,60 m
Staufenstraße [REDACTED]	427,747	429,50	[REDACTED]	10,20 m
Staufenstraße [REDACTED]	427,747	429,50	[REDACTED]	10,20 m
Staufenstraße [REDACTED]	427,192	428,90	[REDACTED]	7,60 m
Teckstraße [REDACTED]	427,431	427,85	[REDACTED]	7,60 m

Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung den Vorschlag unterbreitet, eine Bebauungsplananpassung dergestalt durchzuführen, daß man die Anzahl der Vollgeschosse (ein VG) beibehält und eine Erhöhung der Firsthöhe von einer aktuellen Zulässigkeit von 7,60 Meter auf 8,50 Meter erhöht und zudem die sehr konservative Kniestockhöhe aufhebt und dafür eine zulässige Traufhöhe von 4,50 Meter zuläßt. Eine Traufhöhenregelung besteht in dem alten Bebauungsplan bislang nicht. Diesem Vorschlag hat der Gemeinderat zugestimmt.

Darüber hinaus hat die Verwaltung vorgeschlagen, eine Begrenzung der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude im „reinen Wohngebiet (WR)“ vorzunehmen. Dies dient einer angemessenen Berücksichtigung des umgebenden Be-

standes sowie der Charakteristik als Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiet. Diese Festsetzung soll der Zweckentfremdung von Einzelhäusern beispielsweise als Mehrfamilien-/Appartementshäuser vorbeugen. Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung, die sich in die Gebietsstruktur der näheren Umgebung einfügt. Eine Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Grundstücke findet dadurch nicht statt.

Um wenigstens bei den Baufenstern eine gewisse Flexibilität bei der Stellung der Häuser, der Garagen und der Carports zu gewährleisten, wurden diese etwas größer gestaltet. Die Festsetzung der neuen Baufenster bedeutet jedoch nicht, dass diese komplette Fläche überbaut werden darf, sondern lediglich, dass die Bauherrschaft in der Stellung des Hauses, der Garagen und der Carports flexibler agieren kann. Die überbaubare Fläche eines Grundstückes wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt, welche in „reinen Wohngebieten (WR)“ 0,4 beträgt. Es dürfen also maximal 40 % der gesamten Grundstücksfläche überbaut werden. Diese Festsetzung wurde nicht geändert.