

**17. Änderung des Bebauungsplanes „Obersurheim“ – Überarbeitung der textlichen Festsetzungen**

# **B e g r ü n d u n g**

Der Gemeinderat Saaldorf-Surheim hat in der Sitzung am 07.08.2003 die 17. Änderung des Bebauungsplanes „Obersurheim“ beschlossen. Grundlage der Änderung sind die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 13.05.2004

## **1. Ausgangssituation**

Der Ortsteil „Obersurheim“ stellt eine größere Ansiedlung mit ca. 64 Anwesen dar. Der südwestliche Bereich des Ortsteiles ist in den Bebauungsplan „Obersurheim“, der nordwestliche Bereich in den Bebauungsplan „Mairfeld“ gefasst und der östliche sog. „Altdorfbereich“ ist baurechtlich als Innenbereich anzusehen. In den beiden Baugebieten ist ausschließlich Wohnbebauung anzutreffen. Der Bebauungsplan „Obersurheim“ wurde vom Gemeinderat am 28.07.1967 als Satzung beschlossen und ist seit 25.01.1968 in Kraft.

## **2. Änderungsgründe**

Im Bebauungsplangebiet „Obersurheim“ befinden sich noch drei unbebaute Bauparzellen. Aufgrund der bereits älteren Bausubstanz der Gebäude, wurden bereits in den letzten Jahren an verschiedenen Gebäuden Um-, Anbauten und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Dabei wurde u.a. auch die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes gewünscht. Anhand der bisher geltenden Kniestockhöhe bei den Gebäuden „I +K“ mit einer Höhe von max. 1,20 m war oftmals der Ausbau des Dachgeschosses nur eingeschränkt möglich. Die angesprochenen Baumaßnahmen waren oft nur durch Änderungen des Bebauungsplanes möglich. Durch die Änderung sollen nunmehr die überalterten textlichen Festsetzungen überarbeitet und den heutigen Wohnbedürfnissen angepasst werden. Hierdurch können weitere Bebauungsplanänderungen vermieden werden.

Durch die Festlegung neuer Nutzungszahlen, Begrenzung der Wohneinheiten usw. soll auch in Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes „Obersurheim“ sichergestellt werden.

### **3. Geplante bauliche Nutzungen**

Durch die Anhebung der Kniestockhöhe für Gebäude „I + K“ auf 1,60 m werden die Voraussetzungen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes vorgegeben. Mit der Anhebung der zulässigen Wandhöhen wird dem neuen Standard für den Wohnungsbau nachgekommen (z.B. höherer Dachaufbau durch zusätzliche Wärmedämmung). Um für ältere Gebäude mit einer Dachneigung von über 30 Grad eine architektonisch sinnvolle Möglichkeit für den Dachgeschossausbau zu ermöglichen, wird ausnahmsweise der Aufbau von Dachgauben zugelassen.

Ausserhalb der Baugrenzen werden untergeordnete Nebengebäude, Wintergärten und Carports zugelassen. Hierdurch können Bebauungsplanänderungen und Befreiungen vermieden werden.

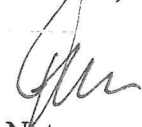
Aufgrund der schmalen, verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungsstraßen werden Vorgaben zum Nachweis von Stellplätzen auf den Baugrundstücken gemacht. Erforderlich für einen reibungslosen Verkehrsfluss ist zudem das Zurücksetzen der Garagen und der Grundstückseinfriedungen.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen wurden zum Erhalt des vorhandenen ländlichen Erscheinungsbildes reduziert. Gegenüber den bisher zulässigen Nutzungszahlen von 0,4 GRZ und 0,4 bzw. 0,7 GFZ erfolgt für die Grundstückseigentümer keine Einschränkung, da diese Nutzungszahlen aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen (z.B. Baugrenzen) nicht erreicht werden konnten. Somit wird keinerlei Baurecht eingeschränkt.

### **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Auf die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB kann verzichtet werden, da kein Eingriff in die Natur und Landschaft erfolgt. Durch die geänderten textlichen Festsetzungen (Reduzierung der Nutzungszahlen) erfolgt sogar eine ökologische Verbesserung.

Saaldorf, 14.08.2003



Nütz

1. Bürgermeister