

## **Vereinfachte Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Unterer Ösch II“, Stadtteil Hindelwangen hier: Begründung**

Der Gemeinderat 2009 hat den Bebauungsplan Unterer Ösch II beschlossen. Im Laufe des Verfahrens wurde über die geplanten Festsetzungen intensiv beraten. Städtebauliches Ziel war es, ein Baugebiet zu entwickeln, das sich harmonisch in das hängige Gelände einfügt und sich bezüglich der Baukörper an der bestehenden Bebauung orientiert. Entsprechend wurden die Höhen, Zahl der Vollgeschosse und auch die max. Grundfläche festgelegt. Die Festlegung einer max. Grundfläche hat den Vorteil, dass damit die städtebaulich gewünschte Größe der überbaubaren Fläche besser fixiert werden kann als mit einer Grundflächenzahl. Bei Anwendung einer Grundflächenzahl ist die Größe der überbaubaren Fläche maßgebend von der Grundstücksgröße bestimmt und kann daher sehr unterschiedlich ausfallen.

Die festgelegte max. Grundfläche beträgt 120 m<sup>2</sup> bei der südlichen, 140 m<sup>2</sup> bei der nördlichen Bauzeile. Mit diesen Maßen sollte die Größe des eigentlichen Wohngebäudes festgelegt werden. Nicht geplant war auch sonstige Gebäudeteile wie Balkone, Loggien, Eingangüberdachungen und angebaute Terrassen bei der Begrenzung mit einzubeziehen.

Zwischenzeitlich sind bis auf 2 alle Grundstücke bebaut. Bei den vorgelegten Bauunterlagen haben die Vermessungsingenieure die Einhaltung der festgelegten Grundfläche bestätigt. Bei der Berechnung wurden die genannten Gebäudeteile nicht berücksichtigt.

Anlässlich der anstehenden Verwaltungsrechtsverfahren wurde vom RP Freiburg darauf hingewiesen, dass seit Änderung der BauNVO 1990 diese Gebäudeteile aber bei der Berechnung der Grundfläche mit zu berücksichtigen sind.

Seitens der Stadt wurde bei Aufstellung des Bebauungsplans diesem Umstand nicht Rechnung getragen. Die Vermessungsingenieure gingen offensichtlich von der alten Regelung aus. Bei gesetzeskonformer Berechnung der Grundfläche ergibt sich bei allen Bauvorhaben eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche.

Da es nicht beabsichtigt war die Fläche von Balkonen, Loggien, Eingangüberdachungen und angebauten Terrassen bei Berechnung der festgelegten Grundfläche mit zu berücksichtigen, sollte der Bebauungsplan geändert und der damalige städtebauliche Regelungswille des Gemeinderates deutlich gemacht werden. Vorgeschlagen wird folgende Regelung:

Die max. zulässige Grundfläche ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil. Die festgesetzte Grundfläche darf mit Balkonen, Loggien, Eingangüberdachungen und angebauten Terrassen ausnahmsweise um bis zu 60 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Verfahren kann gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Stockach, 24.06.2015