

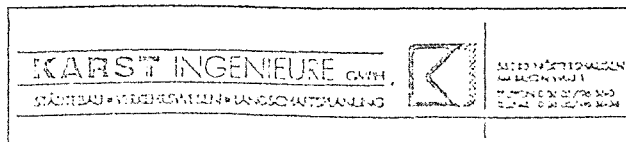
ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Begründung zum Bebauungsplan "In den Birken", 2. Änderung

FASSUNG
für das Anzeigeverfahren
nach § 11 Abs. 3 BauGB
und endgültige Fassung
als Beilage zur
2. Änderung des
Bebauungsplanes

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN

Stand: 07.10.96
Projekt-Nr. 10 813



1 AUFGABENSTELLUNG

Die Ortsgemeinde Gemünden beabsichtigt, für den Bebauungsplan "In den Birken", der schon eine erste Änderung erfahren hat, aus städtebaulichen und ortsplanerischen Erfordernissen heraus eine zweite Änderung vorzunehmen. Hierbei sind insbesondere Textfestsetzungsänderungen vorgesehen, die sich schwerpunktmäßig auf das Maß der baulichen Nutzung, sprich auf die Höhenentwicklung der Baukörper beziehen.

Darüber hinaus werden weitere gestalterische Aussagen geringfügig geändert, wie z. B. die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtungen) sowie der Dachgestaltung.

Der hiermit vorgelegte Bebauungsplanentwurf ist für die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch sowie für die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB vorgesehen. Der Originalmaßstab des Bebauungsplans beträgt 1:1.000. Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Für das Bebauungsplanverfahren ist ein Katasterplan erstellt worden, der die aktuelle Parzellierung im Plangebiet wiedergibt.



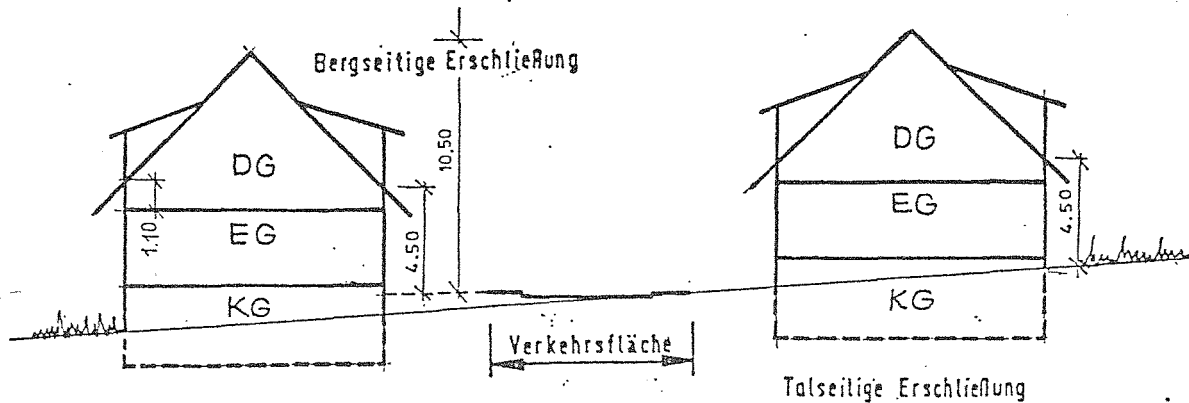


Abb.: Höhenentwicklung der Baukörper

2.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen, die sich bisher im Bebauungsplan "In den Birken" auf die im Plan dargestellten Firstrichtungen bezogen hat, wird in der Textfestsetzung neu gefaßt. Gemäß des Bebauungsplans "In den Birken", 2. Änderung, ist die Hauptfirstrichtung parallel zu einer der an das Grundstück angrenzenden Straßen auszurichten. Hierzu werden die Firstrichtungsdarstellungen des Stammpfandes aus der Zeichnung entfernt. Die Formulierung der Stellung der baulichen Anlagen über die Textfestsetzungen und nicht über die zeichnerische Darstellung erfolgt aus dem Motiv heraus, grundsätzlich eine einheitliche Firstrichtung für das Plangebiet zu definieren. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, an Kreuzungsbereichen bzw. Einmündungsbereichen, eine wahlweise Firstrichtung entlang einer dieser erschließenden Straßen zu wählen.



2.5 Änderung der Dachgestaltung

Wesentliche Änderung bei der Dachgestaltung im Bebauungsplangebiet ist die Festsetzung einer geringeren Dachneigung. War im Bebauungsplan "In den Birken", 1. Änderung, noch eine Dachneigung für geneigte Dächer von 35° bis 48° festgesetzt, so wird nun mit der 2. Änderung die Dachneigung auf 30° reduziert. Somit wird modernen architektonischen Ansprüchen Rechnung getragen, wodurch auch flachere Dächer im Baugebiet errichtet werden können. DrempeI bzw. Kniestock (Definition = Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschoßes und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) sind bis max. 1,10 m erlaubt. Somit wird der Kniestock (= DrempeI) höher zugelassen als in der 1. Änderung des Bebauungsplans, was daraus resultiert, bei der sog. "1 ½-geschossigen Bebauung" eine bessere Ausnutzung des Dachraums zu gewähren. Dadurch kann im Dachgeschoß durch den DrempeI von 1,10 m ein besserer Ausbau des Dachraums gewährleistet werden. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdachs zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, sind in ihrer Dachform frei.

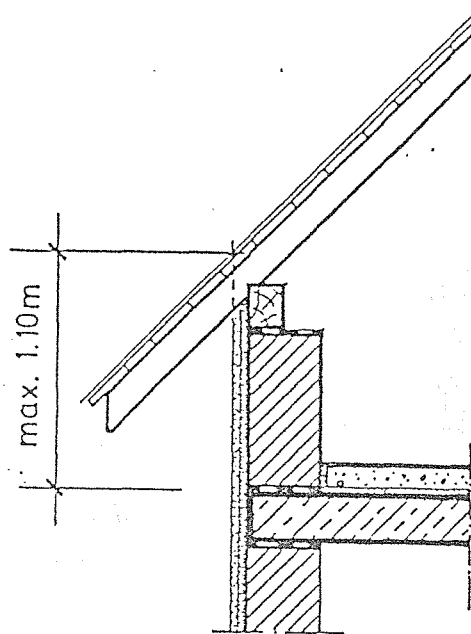


Abb.: DrempeIdetail

Im Westen des Plangebiets wird am Kopf des Wirtschaftswegs die Abgrenzung der neu geordneten Parzelle 50/11 angepaßt.

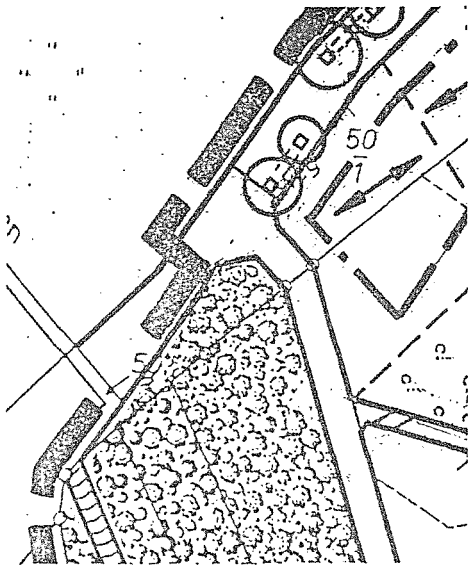
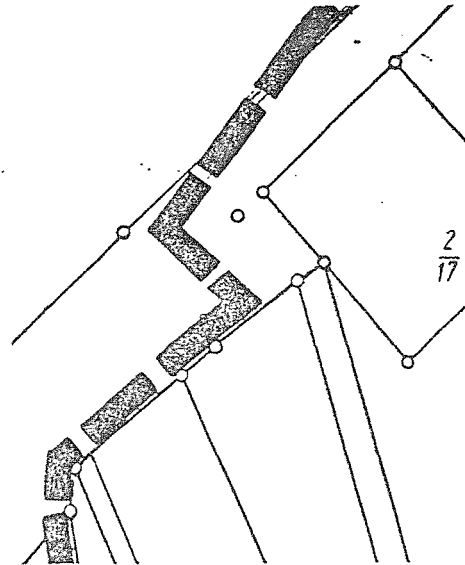


Abb.: 1. Änderung

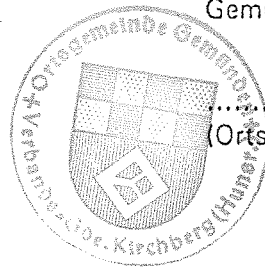


2. Änderung

Bearbeitet im Okt. 1996

KARST INGENIEURE GMBH

Gemünden, 17.07.97



Bräun
(Ortsbürgermeister) (*Bräun*)

