

**ORTSGEMEINDE HEINZENBACH  
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

---

**Begründung  
zum „Textlichen Bebauungsplan“  
der 1. Änderung des  
Bebauungsplans „Hambuch I“  
und 2. Änderung des  
Bebauungsplans „Hambuch II“**

**F a s s u n g für das Verfahren  
gemäß § 13 Baugesetzbuch**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
ORTSGEMEINDE HEINZENBACH**

---

Stand: 20. Januar 2016  
Projekt-Nr.: 12 281

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0  
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

---

# Inhaltsverzeichnis

---

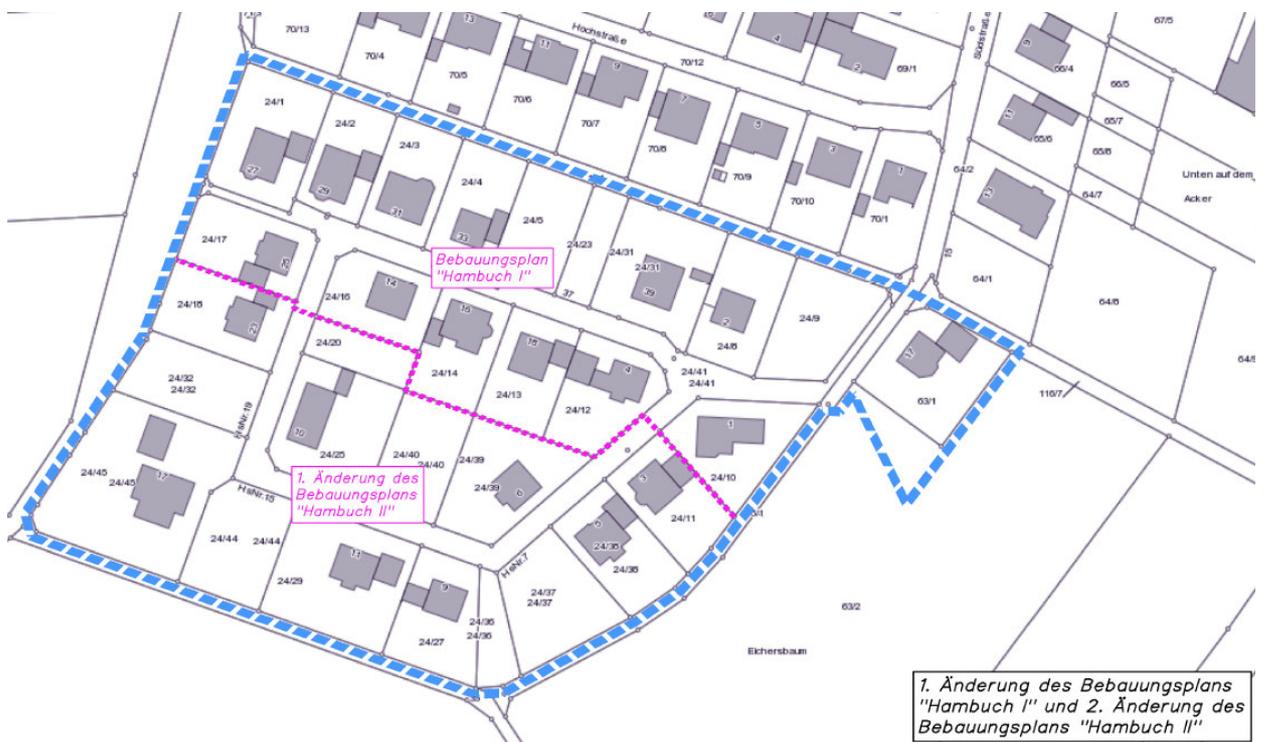
<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGE UND PLANUNGSRECHTLICHE VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ÄNDERUNGSINHALT</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>LANDESPFLEGERISCHE BELANGE</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE KURZBEWERTUNG</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS</b>	<b>9</b>



## 1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Um den aktuellen und zukünftigen energetischen Standards im Rahmen von Renovierungen, Modernisierungen und Sanierungen Rechnung zu tragen hat der Gemeinderat am 17.06.2015 den Beschluss gefasst, eine Änderung der textlichen Festsetzung zur Dachgestaltung des Bebauungsplans „Hambuch I“ sowie des Bebauungsplans „Hambuch II“ im Stand der 1. Änderung vorzunehmen und hierüber zeitgerechte und angepasste Baupraktiken wie z.B. die Vornahme von Aufdämmungen zu ermöglichen.

Da die vorgenannte Änderung für beide Bebauungspläne vorgenommen werden soll, erfasst der Geltungsbereich der vorliegenden Planung die Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne „Hambuch I“ sowie des Bebauungsplans „1. Änderung des „Hambuch II““.



**Abb.: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch I“ und 2. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch II“ (inkl. Kennzeichnung der Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Hambuch I“ und der „1. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch II““)**

Die genaue Abgrenzung des vorliegenden Geltungsbereichs ergibt sich aus den Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Hambuch I“ und der „1. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch II““ und ist der vorstehenden Planzeichnung zu entnehmen. Die Geltungsbereiche beider vorgenannter Bebauungspläne sind informell in der Planzeichnung durch Planeinschrieb (rosa) kenntlich gemacht.

Gegenstand der vorliegenden Änderungsplanung ist die Änderung einer Teiltextfestsetzung.

Der Ur-Bebauungsplan „Hambuch I“ ist datiert aus dem Jahre 2002. Der Urbebauungsplan „Hambuch II“ ist datiert aus dem Jahre 2005. Die Aufstellung der „1. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch II““ erfolgte im Jahr 2011 ohne Änderung der Textfestsetzungen.

20. Januar 2016

Gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist in den Geltungsbereichen beider betroffener Bebauungspläne eine maximale Drenpelhöhe von 1,10 m Höhe festgesetzt.

Diese steht insbesondere den zeitgerechten und angepassten Baupraktiken wie z.B. die Vornahme von Aufdämmungen im Rahmen von Renovierungen, Modernisierungen und Sanierungen unter Einhaltung der aktuellen und zukünftigen energetischen Standards entgegen.

Anhand aktueller Baugesuche wurde die Erkenntnis gewonnen, dass die heutigen Anforderungen an die Dämmung im Dachbereich zur Einhaltung der energetischen Standards bei Beachtung der vorgenannten Teilfestsetzung zwangsweise geringere Innenhöhen an der Außenwand (Kniestockbereich) zur Folge haben, als sie noch im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Ursprungsbebauungspläne angenommen wurden. **Um hier eine zeitgerechte Voraussetzung und Attraktivierung zur Verbesserung der Vermarktungsmöglichkeiten der verbliebenen Bauplätze zu schaffen, wird diese Teilfestsetzung gestrichen. Gleiches gilt für die zugehörige Systemzeichnung.**

Die Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind derzeit infrastrukturell überversorgt. Die Auslastung des vorhandenen Infrastrukturnetzes durch Nutzungszuführung der unausgelasteten Bauflächen ist ein wichtiges Ziel einer dauerhaft tragbaren und damit nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die vorliegende Änderungsplanung dient somit der Innenentwicklung.

**Die Textfestsetzungen beider Bebauungspläne sind identisch. Durch die vorliegende Änderungsplanung soll in beiden Bebauungsplänen die Festsetzung einer maximalen Drenpelhöhe entfallen.**

Es bedarf aus den vorgenannten Gründen der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

**Mit Rechtsverbindlichkeit dieser Bebauungsplanänderung wird die entgegenstehende Teiltexthfestsetzung der Bebauungspläne „Hambuch I“ und „1. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch II““ in der Fassung vor der vorliegenden Änderung aufgehoben.**

**Die weiteren Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.**

**Da die vorliegende Planänderung nur eine einzelne Teiltexthfestsetzung zweier Bebauungspläne mit jeweils identischen Textfestsetzungen betrifft, erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch I“ und 2. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch II“ als „textlicher Bebauungsplan“.**

**Es wird zu den weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen auf die rechtskräftigen Planunterlagen zu den Bebauungsplänen in der Fassung vor der vorliegenden Änderung verwiesen.**

## 2 RECHTSGRUNDLAGE UND PLANUNGSRECHTLICHE VORBEMERKUNGEN

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“ aufgestellt, da durch den vorgesehenen Änderungsinhalt die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gelten die Beteiligungsvorschriften des gem. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.

20. Januar 2016



Die Anwendung des § 13 BauGB ist möglich, da aufgrund der vorgesehenen Änderungsinhalte keine Vorhaben zugelassen werden, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) S. 3 BauGB und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit der vorliegenden Änderungsplanung wird der nachfolgende Teiltextfestsetzungsinhalt

*„Im Geltungsbereich sind Drenpel (= Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) von maximal 1,10 m Höhe zulässig.“*

i.V.m. der dargestellten Systemzeichnung unter der Überschrift „2.1.2 Dachgestaltung“ in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Hambuch I“ und „1. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch II““ aufgehoben.

Die sonstigen Festsetzungen, insbesondere zur GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse usw. werden nicht geändert. Es gelten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, mit Ausnahme der durch die vorliegende Planung geänderten Teiltextfestsetzungen, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vor der vorliegenden Änderungsplanung.

Weitergehende Einzelheiten der Änderungsplanung sind den nachfolgenden Erläuterungen der Begründung zu entnehmen.

### 3 ÄNDERUNGSINHALT

Der Änderungsinhalt betrifft die bisher festgesetzte maximale Drenpelhöhe im gesamten Plangebiet.

Die Textfestsetzungen beider Bebauungspläne sind identisch. Durch die vorliegende Änderungsplanung wird in beiden Bebauungsplänen der letzte Satz der Textfestsetzung „2.1.2 Dachgestaltung“ unter der Überschrift Nr. 2 „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ gestrichen.

Die in der Textfestsetzung „2.1.2 Dachgestaltung“ aufgeführte Systemzeichnung dient der Verdeutlichung der Maßpunkte. Sie wird mit Entfall dieser Teilfestsetzung gegenstandslos.

**Wortlaut und Systemzeichnung der rechtskräftigen Festsetzung vor der vorliegenden Änderung der Bebauungspläne „Hambuch I“ und „1. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch II““:**

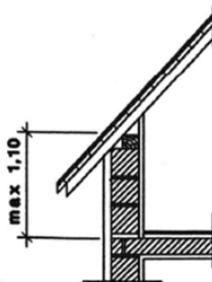
#### **2.1.2 Dachgestaltung**

*Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.*

*Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, daß sie mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes enden.*

*Zur Dacheindeckung sind Materialien zu verwenden, die im Bereich der Farbpalette RAL 7009 - 7016, 7026 - 7031, 8002, 8003, 8007 - 8001, 8016 - 8019, 8024 und 8025 liegen. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.*

**Im Geltungsbereich sind Drenpel (= Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) von maximal 1,10 m Höhe zulässig.**



**Wortlaut der geänderten Festsetzung im Stand der vorliegenden „1. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch I“ und 2. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch II““:****2.1.2 Dachgestaltung**

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

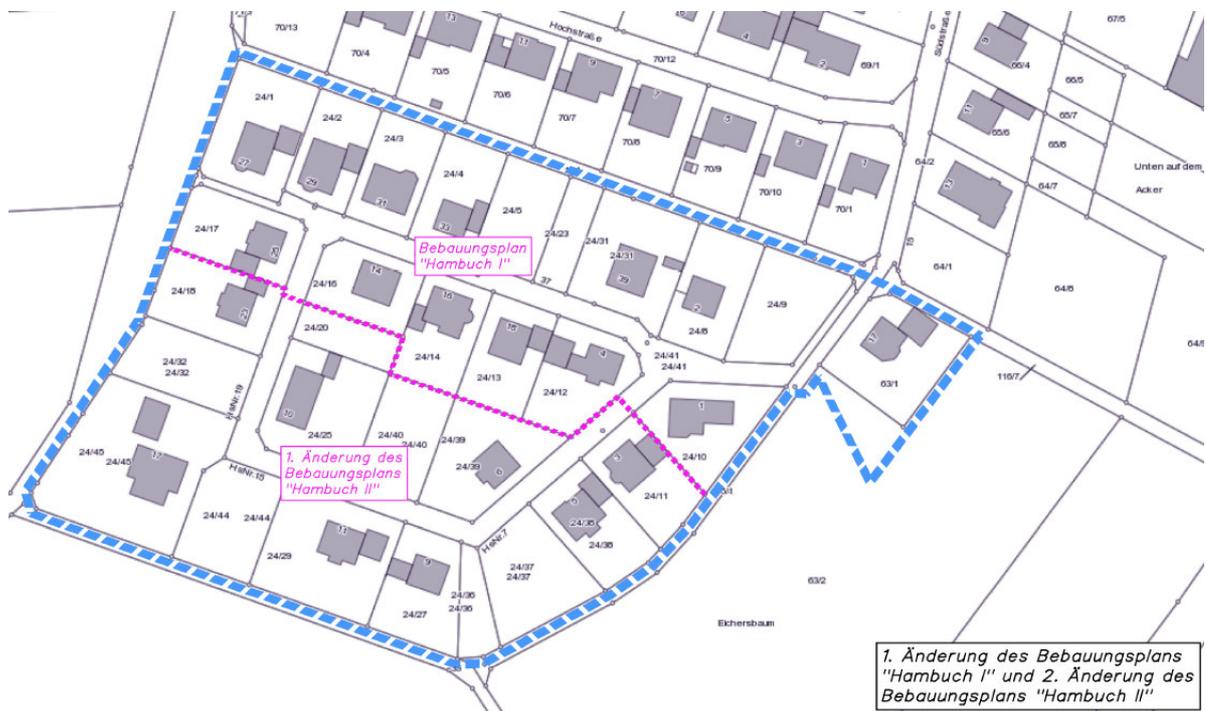
Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, daß sie mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes enden.

Zur Dacheindeckung sind Materialien zu verwenden, die im Bereich der Farbpalette RAL 7009 - 7016, 7026 - 7031, 8002, 8003, 8007 - 8001, 8016 - 8019, 8024 und 8025 liegen. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

Die Ortsgemeinde Heinzenbach sieht keinen weiteren Bedarf mehr an der Festsetzung einer maximalen Drempelhöhe. Weitere Änderungen werden an den beiden Planwerken nicht vorgenommen.

Mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit der vorliegenden „1. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch I“ und 2. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch II““ werden entgegengesetzte Textfestsetzungen des Bebauungsplans „Hambuch I“ sowie des Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch II““.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans haben alle weiteren Festsetzungen weiterhin Bestand. Dies gilt auch für die nicht geänderten zeichnerischen Festsetzungen.



**Abb.: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch I“ und 2. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch II“ (inkl. Kennzeichnung der Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Hambuch I“ und der „1. Änderung des Bebauungsplans „Hambuch II““)**

20. Januar 2016

## 4 LANDESPFLEGERISCHE BELANGE

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Ziffer 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten ist gem. § 18 BNatSchG, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB) zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Das Planverfahren wird auf Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Durch die vorliegende Änderungsplanung, die der Aufhebung einer festgesetzten maximalen Drempehöhe dient, werden die landespflegerischen Belange nicht beeinträchtigt.

Eine Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter

- Bevölkerung und Gesundheit des Menschen,
- Fauna und Flora,
- Biodiversität,
- Boden,
- Wasser,
- Luft und klimatische Faktoren,
- Kultur- und sonstige Sachwerte,
- Landschaft und Erholung

ergibt sich aus dem Änderungsinhalt der vorliegenden Planung nicht.

Entsprechend ergeben sich durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

20. Januar 2016



Durch den vorgesehenen Änderungsinhalt werden die landespflegerischen Belange nicht dergestalt berührt, dass ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ausgelöst wird.

**Aus diesem Grund sind keine weitergehenden landespflegerischen Ausführungen notwendig.**

## 5 ARTENSCHUTZRECHTLICHE KURZBEWERTUNG

**Artenschutzrechtliche Belange** werden durch die vorliegende Änderungsplanung nicht unzulässig berührt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine nach § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotope verortet; diese Aussage gilt auch für andere schützenswerte Biotopstrukturen, die nicht dem Pauschalschutz unterliegen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura 2000-Gebietes. Ein solches ist auch nicht in bewertungsrelevanter Umgebung vorhanden.

Insgesamt ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch die Umsetzung der Planung der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert. Eine Gefährdung der Populationen ist nicht zu erwarten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der vorliegenden Änderungsplanung eintreten werden.

## 6 AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Änderungsplanungen können grundsätzlich auch auf der Rechtsgrundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Durch die Planaufstellung entstehen aus landespflegerischer Sicht keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Fauna und Flora, Biodiversität, Boden, Wasser, Luft und klimatische Faktoren, Kultur- und sonstige Sachwerte, Landschaft und Erholung.

Mit der Planaufstellung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Ar-

20. Januar 2016

ten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 BauGB und § 10 (4) BauGB abgesehen.

**Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig;** weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

20. Januar 2016

Projektnummer:

Bearbeiter:

heu-ct-mh

12 281

Dipl.-Ing. Andy Heuser

Dipl.-Geogr. Christina Treber (M.A.)

Heizenbach, den .....

**KARST INGENIEUREGmbH**

.....  
**Ralf Dieter Diehl (1. Beigeordneter)**

20. Januar 2016

**KARST INGENIEURE** GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN

AM BREITEN WEG 1

TELEFON 0 26 05/96 36-0

TELEFAX 0 26 05/96 36-36

info@karst-ingenieure.de

www.karst-ingenieure.de