

Steffen Schmidt
Kellergasse 2a
91096 Möhrendorf

Telefon: 0 91 33 / 47 98 89
Mobil: 0163 / 7 75 16 35
mail@schmidt-steffen.info
www.schmidt-steffen.info

Steffen Schmidt, Kellergasse 2a, 91096 Möhrendorf

Gemeinde Möhrendorf
z.Hd. Herrn Bürgermeister Thomas Fischer
Hauptstraße 16
91096 Möhrendorf

Antrag zur Änderung der Planentwürfe der Bebauungspläne 16/03 Nußbuckfeld II und 16/06 Eselshaide II

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

lieber Thomas,

in der Bauausschusssitzung am 10. Oktober 2017 wurde die Überarbeitung der Bebauungspläne 16/03 Nußbuckfeld II und 16/06 Eselshaide II behandelt.

Die Bebauungspläne sollen überarbeitet werden, weil die Bebauungspläne nicht mehr zeitgemäße Festlegungen beinhalten. Zudem wurden in der Vergangenheit für Bauanfragen zahlreiche Befreiungen gegeben, die in den Überarbeitungen eingehen sollen.

Unter anderem sind folgende Änderungen geplant:

Entfallen soll die Begrenzung der maximal bebaubaren Fläche von 200 m², da die Festlegungen der Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 auch bei anderen Bebauungsplänen hinreichend sind.

Die Anzahl der Geschosse soll auf zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Zudem sollen zwei Wohneinheiten pro Gebäude ermöglicht werden.

Die Baugrenze wird straßenseitig von fünf Meter auf drei Meter verringert. Zukünftig sollen die Dachformen Satteldach und Walmdach-/Krüppelwalmdach möglich sein (Pultdächer werden gestrichen).

Die Dachneigung soll bei 20 bis 45 Grad liegen. Dabei soll die Traufhöhe bei max. fünf Meter (gemessen ab dem Fertigfußboden EG) festgesetzt werden. Bei einer Dachneigung von 20 Grad kann die Traufhöhe bis sechs Meter (gemessen ab dem Fertigfußboden EG) betragen.

Die Höhe des Fertigfußbodens EG kann bis zu 0,5 Meter über der Geländeoberfläche liegen. Insgesamt kann die Traufhöhe zur Hang hin liegenden Seite zum natürlichen Gelände 5,5 Meter bzw. bei einer Dachneigung von 20 Grad 6,5 Meter betragen.

Bereits gebaute Gebäude unterliegen wie uns vorgestellt wurde dem Bestandsschutz.

Grundsätzlich ist diese Nachverdichtung sinnvoll. Durch den Wegfall der maximal bebaubaren Fläche von 200 m² können somit zwei Gebäude unter Berücksichtigung der GRZ und GFZ auf den meisten Grundstücken gebaut werden.

Durch diese Maßnahme alleine kann ein Grundstück mit einer doppelt so hohen Gebäudemasse versehen werden. Um jedoch die Baumasse auf einen Grundstück einzuschränken ist es aus meiner Sicht notwendig die Firsthöhe zu begrenzen.

Bislang wird in den Bebauungsplänen 16/03 Nußbuckfeld II (rechtskräftig 02.08.2004) und 16/06 Eselshaide II (rechtskräftig 02.08.2004) die Firsthöhe mit einer Dachgeschossfirsthöhe von der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zur Oberkante First mit einer Höhe max. sechs Meter und einer Traufhöhe von drei Metern (gemessen ab dem Rohfußboden EG) begrenzt (Fall 2.1.1-2.1.3).

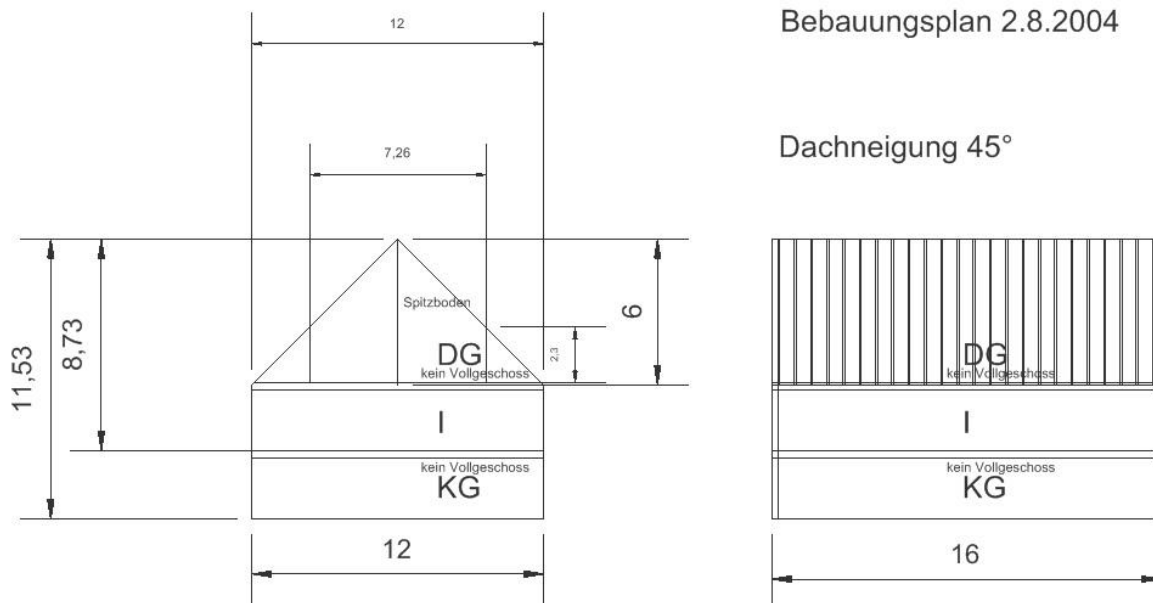


Abbildung I: Mögliche Bebauung eines Hauses mit den bisherigen Bebauungsplänen und den Ausmaßen 16x12 Meter. Es ergeben sich Firsthöhen im genannten Beispiel ab Oberkante Fertigfußboden von 8,73 Meter (mit sichtbarem KG 11,53 Meter ab Oberkante Fertigfußboden KG).

Mit dem Planentwurf des neuen Bebauungsplanes können massivere Gebäude geplant werden.

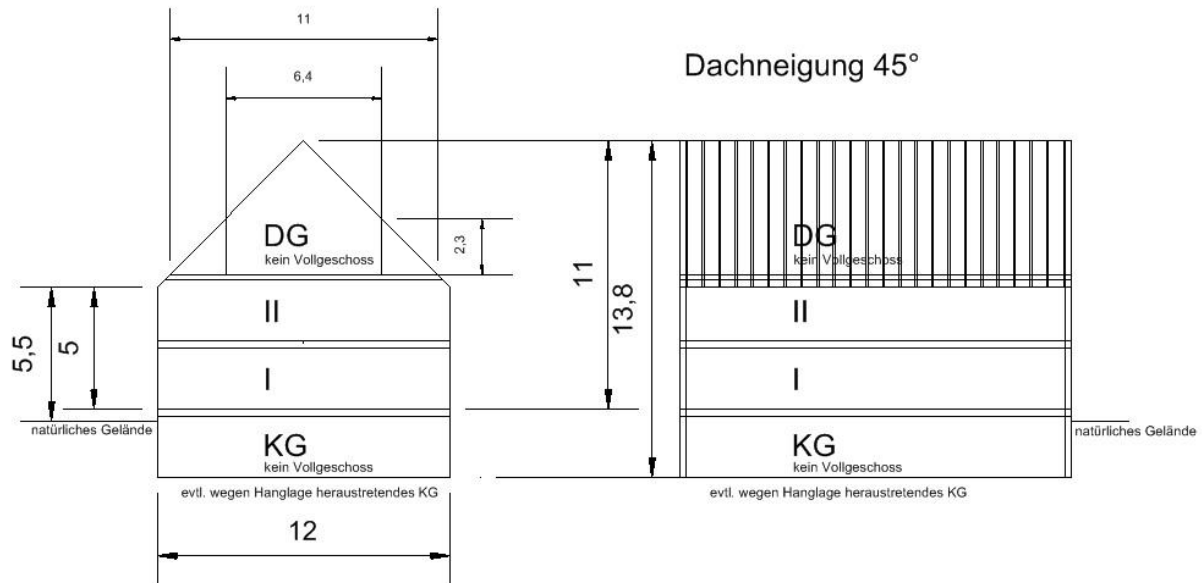


Abbildung II: Durch den neuen Planentwurf können Gebäude ohne sichtbaren KG bei einem zwölf Meter breiten Haus mit elf Meter Firsthöhe (gemessen ab dem Fertigfußboden EG) entstehen. Bei einem aus der Geländeoberfläche heraustretenden KG werden im genannten Beispiel Firsthöhen mit 13,8 Meter (gemessen natürliches Gelände zur Oberkante First) erzielt. Die Traufhöhe liegt bei einem heraustretenden KG bei 7,80 Meter (gemessen ab natürliches Gelände).

Im neuen Entwurf wurde zudem die Möglichkeit gegeben bei einer Dachneigung von 20 Grad die Traufhöhe auf sechs Meter (gemessen ab dem Fertigfußboden EG) zu erhöhen. (siehe Abbildung III)

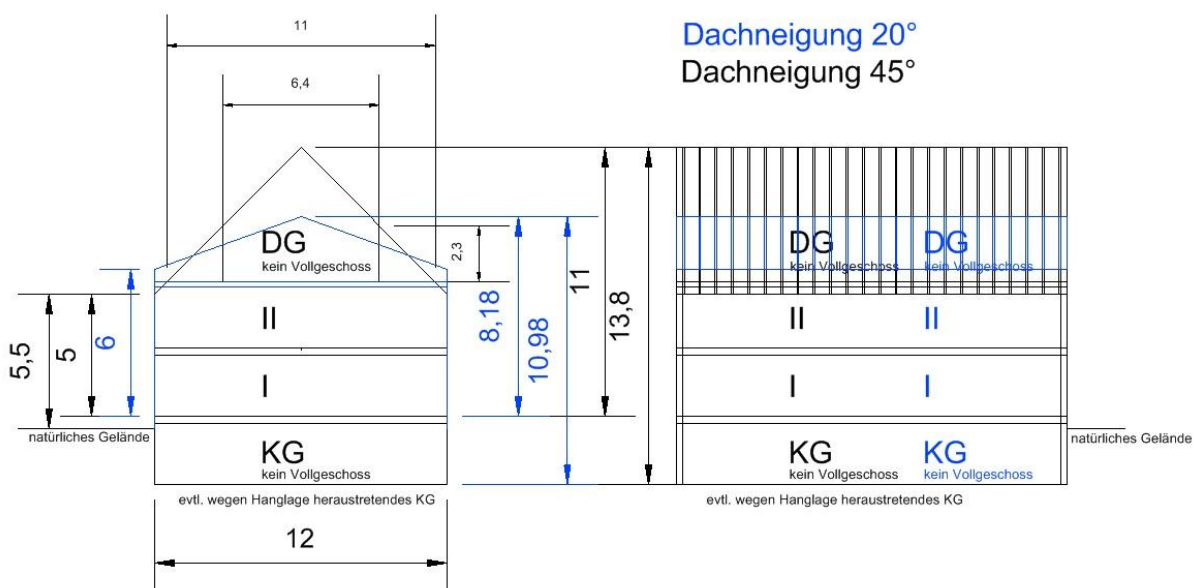


Abbildung III: Durch das 20 Grad geneigte Dach (blau gezeichnet) ergeben sich bei einem Haus mit zwölf Meter breite eine relativ geringe Firsthöhe von 8,18 Meter (gemessen von Fertigfußboden EG zur Oberkante First).

Aus meiner Sicht muss die Firsthöhe ab Fertigfußboden EG zur Oberkante First auf neun Meter begrenzt werden. Hierdurch können zu massiv geplante Gebäude verhindert werden. Damit bleibt der städtebauliche Charakter der beiden Baugebiete erhalten.

Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf neun Meter kann bei einem herausragenden Kellergeschoss zudem eine einigermaßen vernünftige Firsthöhe von 11,80 Meter (gemessen ab natürliches Gelände) erreicht werden.

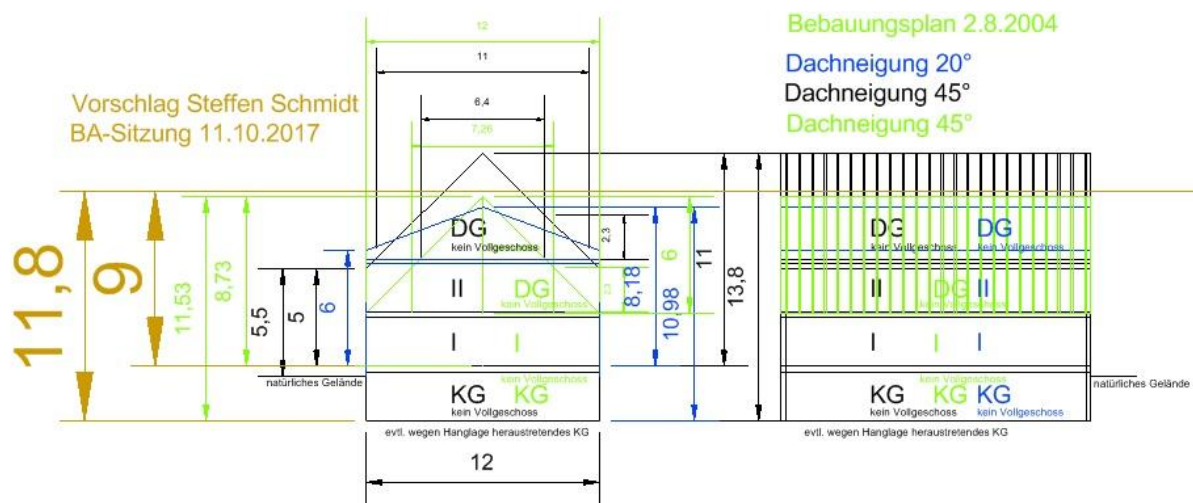


Abbildung III: Vorschlag GR Steffen Schmidt, 10.10.2017 BA-Sitzung (Orange hinterlegt); Gesamtübersicht

Ich stelle daher den Antrag:

Der Gemeinderat möge in seiner Sitzung vom 24. Oktober 2017 beschließen, dass die in der Hauptausschusssitzung vom 10. Oktober 2017 vorgestellten Entwürfe zur Änderung der Bebauungspläne 16/03 Nußbuckfeld II und 16/06 Eselshaide II mit dem folgenden Satz ergänzt werden:

„Die maximale Firsthöhe (gemessen vom Fertigfußboden EG zur Oberkante First) beträgt neun Meter.“

Bei weiteren Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Steffen Schmidt
Steffen Schmidt