



18. APR 1995

Manfred Lutz  
Regierungsrat

**Gemeinde Dörrenbach**  
**Bebauungsplan "Nord", 5. Änderung**

**BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG**

**1.0 Umfang der Änderung**

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Geändert wird die Angabe der Dachneigung. Diese wird für alle baulichen Anlagen einheitlich in einem Bereich von 25° - 45° festgesetzt. Außerdem werden Aussagen zur Dachform und zu Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten im Textteil aufgenommen.

Der notwendige Abstand von Garagen zur Erschließungsstraße wird auf 5,00 m reduziert. (Ausnahmen bis 3,00 m)

Die offene Bauweise wird eingeschränkt (es sind nur noch Doppel- oder Einzelhäuser zulässig) und die Angabe zur Höhenlage der Gebäude wird gestrichen. ( Stattdessen wird die Traufhöhe und die Firsthöhe der Gebäude definiert.)

Zum Erhalt der ortstypischen Situation im Bereich "Im Rödeltal" wurden die Gebäude auf den Flurstücken-Nr. 388/1, 629/2 und 384 in die jeweiligen Baufenster einbezogen.

Im gesamten Plangebiet wurden die Baulinien durch Baugrenzen ersetzt.

**2.0 Begründung der Änderung**

Die Gemeinde Dörrenbach hat in der Ratssitzung vom 11.09.90 die Änderung des Bebauungsplanes zur Anpassung und Weiterentwicklung gestalterischer Festsetzungen und zur Berücksichtigung der geänderten Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschlossen.

Die Planung soll den Zielen der Ortsentwicklung sowie der vorhandenen Bebauung angepaßt werden.

Die Dachneigung wurde daher für alle baulichen Anlagen auf 25°-45° festgesetzt. Damit sollen zum einen Flachdächer ausgeschlossen, andererseits die Nutzung des Dachraumes als Wohnfläche ermöglicht werden.

In diesem Zusammenhang werden auch Aussagen zur Gestaltung der Dachflächen (Dachaufbauten, Dachüberstände usw.) in den Textteil aufgenommen.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan waren die Abstände von Garagen zur Erschließungsstraße auf 6,00 m festgesetzt. Dieses Maß erscheint überhöht und wurde daher auf 5,00 m reduziert. In schwierigen topografischen Lagen kann dieser Abstand ausnahmsweise noch auf 3,00 m verringert werden.

Um eine unerwünschte, übermäßige Verdichtung zu vermeiden, werden im Rahmen der offenen Bauweise nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.

Die Festsetzung der Höhenlage -wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan bestand - entfällt, da der Bebauungsplan abgeschlossenes Recht ist und somit nachträgliche Festsetzungen nicht zulässig sind.

Um jedoch Einfluß auf die Höhenentwicklung der Baukörper nehmen zu können, wurden für die Trauf- und Firsthöhen Angaben im Textteil definiert.

Im gesamten Plangebiet wurden die Baulinien durch Baugrenzen ersetzt. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten besteht für eine derart strenge Festsetzung bezüglich des Gebäudestandortes auf dem Grundstück keine Notwendigkeit.

Dörrenbach, den 14. 6. 95

Ortsbürgermeister

