

**Begründung
zum Änderungsvorschlag
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
„Große Bruchwiese“
Mit örtlichen Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

- 1.0 Allgemeines, Planungsanlass, -ziel und Planinhalt
- 2.0 Verfahrensablauf

Bearbeitungsstand: 10.03.2005

1. Allgemeines, Planungsanlass, -ziel und Planinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2 „Große Bruchwiese“ mit örtlichen Bauvorschriften wurden für die in der Gemeinde Pretzien

- südlich der Dornburger Straße
- westlich der Privatbahn und
- nördlich der Straße Große Sorge

liegenden Fläche die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Entstehen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ geschaffen.

Der Bebauungsplan ist seit dem 16.08.1995 rechtskräftig.

Zwischenzeitlich wurde das Plangebiet durch einen Erschließungsträger baureif gemacht und bis auf ca. 10 Baugrundstücke bebaut.

Für das gesamte Plangebiet wurde eine Dachneigung von 30 bis 50 Grad festgesetzt. (Örtliche Bauvorschrift)

Die städtebaulichen Gründe, die zu der gestalterischen Festsetzung der Dachneigungen führten, sind jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan sehr allgemein gehalten (siehe Anlage- Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 14/15).

Geringfügige Abweichungen von diesem festgesetzten Rahmen wurden mehrfach beantragt und haben die bisherige Genehmigungspraxis verkompliziert.

Mittlerweile wurden von dieser Festsetzung 2 Bauvorhaben befreit.

Der Gemeinderat der Gemeinde Pretzien ist daran interessiert, dass die noch zur Verfügung stehenden Baugrundstücke schnellstmöglich bebaut werden, auch bei Abweichungen von dieser Festsetzung.

Im Interesse eines rechtsklaren Bebauungsplanes wird angestrebt, nach Abschluss des Änderungsverfahrens die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von 30 bis 50 Grad zu streichen.

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Belange von Natur und Umwelt nicht berührt.

2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Pretzien hat in seiner Sitzung am 10.03.2005 dem Änderungsvorschlag- 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Große Bruchwiese“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und beschlossen, dass diese Planunterlagen zur Einsichtnahme für jedermann für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden sollen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gleichzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Große Bruchwiese"
mit örtlichen Bauvorschriften

14. Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Die gestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften sind auf der Planunterlage wie folgt aufgeführt:

1. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
2. Dachform
3. Dacheindeckung
4. Außenwandflächen

15. Begründung der gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

- zu 1. Der üblichen allgemeinen Bauweise im angrenzenden Bestand entsprechend sind zweigeschossige Gebäude vorhanden, wobei das zweite Geschöß im Dachraum liegt. Hierbei ist die Einbeziehung eines Drempels zulässig, dessen Höhe jedoch mit 0,8 m begrenzt wird. An dieser Bauweise soll im WA-Gebiet aufgrund des Bestandes festgehalten werden. Ohne eine derartige Festsetzung wären Gebäude möglich, die das bestehende Bild stören. Daher wird von vornherein ein zusätzliches zweites Vollgeschöß, das allerdings im Dachraum liegen muß, festgesetzt. Dadurch wird verhindert, daß das zweite Vollgeschöß in diesem Gebietsbereich optisch als solches in Erscheinung tritt.
- zu 2. Damit das charakteristische Ortsbild erhalten bleibt, wurden die für die in dieser Region am häufigsten verwendeten Dachformen Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach vorgeschrieben. Da sich Flachdächer nicht in das Ortsbild einfügen, wurden diese lediglich als untergeordnete Bauteile für Garagen gemäß § 12, Abs. 1 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO zugelassen.
- zu 3.
u. 4. Die für das Gemeindegebiet typische Dacheindeckung ist das rote Ziegeldach. Charakteristisch ist auch die Errichtung der Gebäude mit rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk oder Putz mit entsprechendem Farbanstrich. Um auch hier das Gesamtbild zu erhalten und störende Elemente von vornherein zu unterbinden, wurden die zu verwendenden Materialien und Farben für Dacheindeckung und Außenmauerwerk vorgegeben.