

Begründung für den Tekturplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Blumenstraße“

1. Erfordernis der Planaufstellung

Bei der Aufstellung des neugefassten Bebauungsplans Nr. 1 „Blumenstraße“ im Jahr 1980 wurde das Maß der baulichen Nutzung überwiegend mit II Vollgeschossen festgesetzt. Bei einer hierfür vorgesehenen Hausform mit Erdgeschoss und Obergeschoss sowie einem Satteldach mit 32°-38° ergeben sich somit im Bestand nur geringe Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Ausbau des Dachgeschosses, da z.B. auch ein Kniestock bisher ausdrücklich nur dann zugelassen ist, wenn dadurch kein weiteres Vollgeschoss entstehen würde.

Aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Wohnraum, insbesondere auch im Zuge der Nachverdichtung des Bestandes, hält es die Stadt Hersbruck für erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 1 wie folgt zu ändern:

- Anhebung der bisher II zulässigen Vollgeschosse auf III zulässige Vollgeschosse
- Ausgestaltung der Geschosse in zwei Varianten: entweder mit Erdgeschoss/ Obergeschoss und Dachgeschoss mit symmetrischem Satteldach 32°-40° oder in der Form Erdgeschoss/ Obergeschoss und zurückversetztes zweites Obergeschoss mit begrünem Flachdach (siehe Planzeichnung im Textteil der Tektur Nr. 2).
- Anhebung der zulässigen Geschosshöhen von bisher 2,75 m auf 3,00 m
- Anhebung des zulässigen Kniestocks von bisher 0,50 m auf 0,60 m und Festlegung des Kniestock-Maßstabs
- Gestaltungsvorgaben zum Dachgeschossausbau (Dacherker/ Dachgauben/ Loggia)
- Anpassung der GRZ und GFZ auf das in der BauNVO derzeit gültige Maß.

2. Geltungsbereich; Lage

Der Geltungsbereich des Tekturplans Nr. 2 entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Blumenstraße“.

3. Bestandssituation

Die Baugrundstücke im Tekturplanbereich sind bereits vollständig bebaut.

4. Erschließung

Im Tekturplanbereich ist die straßenmäßige Erschließung sowie die öffentliche Ver- und Entsorgung für die bestehende Bebauung vorhanden; durch den Tekturplan erfolgt keine Veränderung der Erschließungssituation.

5. Verfahren

Die Aufstellung des Tekturplans Nr. 2 erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB. Eine Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Hersbruck, den 17.04.2023

Stadt Hersbruck

i.A.



Maul

Bauverwaltung