

## Begründung

In der Fassung vom 22.10.2018

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Der Stiegel“ Gemeinde Schöps OT Jägersdorf in Form eines Textbebauungsplanes. Die 1. Änderung gilt nur in Verbindung mit dem Ursprungsplan vom 29.04.2000 (Inkrafttreten - Genehmigung AZ.: 210-4621.20 EIS-087-WA „Der Stiegel“)

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplanes betrifft das gesamte Plangebiet des Wohngebietes „Der Stiegel“ – Gemeinde Schöps OT Jägersdorf (siehe u. a. Abb.)



Abb. Geltungsbereich Wohngebiet „Der Stiegel“

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortslage von Jägersdorf.  
Die Anbindung erfolgt über die Kreisstraße K 166 (Ortsverbindung Kleinpürschütz - Oelknitz)

### 2. Anlass zur Änderung

Im Ursprungsplan wird das Plangebiet zeichnerisch und textlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Nutzungen richten sich nach § 4 BauNVO.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind im Geltungsbereich u. a. Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, zur Dachform, Dacheindeckung etc. getroffen.

Das Plangebiet selbst ist mittlerweile durch die Errichtung von Hauptnutzungen (Wohngebäude) nahezu komplett ausgelastet. Geplante zu errichtende Nutzungen beschränken sich nunmehr auf Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Wintergärten, Unterstände, Anlagen zur Freizeitgestaltung etc.

Aufgrund der geltenden Festsetzungen sind die vorgenannten Nebennutzungen zwar grundsätzlich zulässig, jedoch werden diese in ihrer baulichen Ausführung eingeschränkt. Konkrete Festsetzungen schmälern den Gestaltungsspielraum der Bauherren auf ihren eigenen Grundstücken mehr oder weniger.

Mittels der 1. Änderung soll nun insbesondere die Festsetzung zur Dachneigung und Eindeckungsmaterial von Nebenanlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO sowie von Wintergärten angepasst werden.

Nachfolgend wird auf die textliche Festsetzung eingegangen, für die eine Änderung bzw. Ergänzung vorgenommen werden soll. Zudem erfolgt eine Gegenüberstellung der änderungsrelevanten Festsetzungen aus der Ursprungsplanung und der künftigen Regelung mittels der 1. Änderung.

Diese betrifft konkret die Festsetzungen:

- zur Dachneigung/-form von Nebengebäuden ( Garagen, Carports, ...) und Anbauten an Bestandsgebäude
- sowie zum Bedachungsmaterial

Folgende Dachneigung/-form (unter 4.2 Dächer) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Wohngebiet „Der Stiegel“ festgesetzt:

- Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 51° zugelassen. Drempeiwände dürfen eine Höhe von maximal 1m über zugehöriger Deckenoberkante nicht überschreiten. Dachüberstände an Giebel- und Traufseiten sind bis 0,75 m zulässig. Als Bedachung sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot bis rotbraun zulässig. Dachaufbauten oder die Summe der Dachaufbauten dürfen 1/3 der zugehörigen Dachlänge und die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- Zulässige Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gestaltung der Dächer befreit, wenn Dachneigungen unter 15° gewählt werden. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu verwenden oder ungeachtet einer eventuell notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (§2 Abs. 1 WHG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 5 WHG) in eine auf dem privaten Grundstück befindliche Zisterne oder in die im Plangebiet dafür vorgesehenen Versickerungsbereiche einzuleiten. Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ist untersagt, außer bei Anlagen des Trennsystems gemäß Forderung des Zweckverbandes.
- Als Bedachungsmaterial sind zulässig: Dachziegel und Dachsteine; Für Anlagen zur Solarenergiegewinnung können Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.

Folgender Auszug zur Festsetzung unter 4.4 Garagen, Stellplätze, Wege und Lagerflächen ist im v. g. B-Plan festgesetzt:

- Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind in den Hauptkörper zu integrieren oder mit Satteldach herzustellen. Flachdächer sind zu begrünen ....

**Folgende Ergänzungen/Anpassungen der v. g. Festsetzungen werden folgendermaßen vorgenommen:**

- Als Dachform sind **für Hauptgebäude** ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 51° zugelassen. Drempelwände dürfen eine Höhe von maximal 1m über zugehöriger Deckenoberkante nicht überschreiten. Dachüberstände an Giebel- und Traufseiten sind bis 0,75 m zulässig. Als Bedachung sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot bis rotbraun zulässig. Dachaufbauten oder die Summe der Dachaufbauten dürfen 1/3 der zugehörigen Dachlänge und die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- Zulässige Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO **sowie Wintergärten und eingeschossige Anbauten** bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gestaltung der Dächer befreit.
- Garagen und Nebenanlagen sind **nur innerhalb auch außerhalb** der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. ~~Sie sind in den Hauptkörper zu integrieren oder mit Satteldach herzustellen.~~ Flachdächer ~~sind zu begrünen~~ können begrünt werden. ....
- Die Dacheindeckung hat mit „Dachziegeln/Dachsteinen“ zu erfolgen. **Für Wintergärten und eingeschossige Anbauten sind zudem Glaseindeckungen zulässig.**
- **Innerhalb der überbaubaren Fläche ist ein eingeschossiger Anbau zulässig (siehe u. a. Abbildung)**

Mit den Ergänzungen/Anpassungen der v. g. Festsetzungen wird der Gestaltungsspielraum der Bauherren im Plangebiet wesentlich vereinfacht und entspricht auch den Regelungen die in den üblichen Bauleitplänen festgesetzt werden. Somit werden Einschränkungen vermieden, die andernfalls dazu führen, dass sich die Gemeinde bzw. die Genehmigungsbehörde mit Befreiungsanträgen auseinander setzen muss, die in den meisten Fällen nicht immer positiv beschieden werden. Mittels der Planungshoheit nimmt die Gemeinde eines ihrer wichtigsten Rechte gem. Art 28 Abs. 2 GG wahr, diese im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln (gemeindliche **Selbstverwaltung**).

### **3. Verfahrensablauf**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes **Wohngebiet „Der Stiegel“ Gemeinde Schöps OT Jägersdorf in Form eines Textbebauungsplanes** wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Da an den zeichnerischen Festsetzungen keine Änderungen durchgeführt werden, kann diese vereinfachte Form der Änderung vorgenommen werden. Zudem werden in Folge der Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Aufstellung zur 1. Änderung erfolgt auf Grundlage des § 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB. Der planerische Grundgedanke der Gemeinde Schöps, bleibt auch in Folge der Anpassung erhalten. So ist mit den Grundzügen der Planung eine Abweichung vereinbar, wenn die vom Plan angestrebte und in ihm zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird, d. h. wenn angenommen werden kann, die Abweichung liege (noch) im Bereich dessen, was der Planer (hier die Gemeinde Schöps) gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes der Abweichung gekannt hätte (Kommentar Jäde/Dirnberger/Weiss § 13 BauGB Rdnr. 6).

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlichen Belange einschließlich der Umweltprüfung mit Umweltbericht wird abgesehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen um eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches zu sichern.

Grünordnerische Maßnahmen im Rahmen der 1. Änderung sind nicht erforderlich.

## 4. Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Der Stiegel“ Gemeinde Schöps OT Jägersdorf in Form eines Textbebauungsplanes gemäß § 13 BauGB

Vom 22.10.2018

### Textteil Bauvorschriften

#### a) Planfeststellungen

##### 4.2 Dächer

- Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 51° zugelassen. Drempeiwände dürfen eine Höhe von maximal 1m über zugehöriger Deckenoberkante nicht überschreiten. Dachüberstände an Giebel- und Traufseiten sind bis 0,75 m zulässig. Als Bedachung sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot bis rotbraun zulässig. Dachaufbauten oder die Summe der Dachaufbauten dürfen 1/3 der zugehörigen Dachlänge und die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- Zulässige Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gestaltung der Dächer befreit, wenn Dachneigungen unter 15° gewählt werden.
- Als Bedachungsmaterial sind zulässig: Dachziegel und Dachsteine. Für Anlagen zur Solarenergiegewinnung können Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.

#### **Ergänzt wird der Absatz zur Dachform mit folgender textlicher Festsetzung:**

- Als Dachform sind **für Hauptgebäude** ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 51° zugelassen. Drempeiwände dürfen eine Höhe von maximal 1m über zugehöriger Deckenoberkante nicht überschreiten. Dachüberstände an Giebel- und Traufseiten sind bis 0,75 m zulässig. Als Bedachung sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot bis rotbraun zulässig. Dachaufbauten oder die Summe der Dachaufbauten dürfen 1/3 der zugehörigen Dachlänge und die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

- Zulässige Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO **sowie Wintergärten und eingeschossige Anbauten** bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gestaltung der Dächer befreit.

- Als Bedachungsmaterial sind zulässig: Dachziegel und Dachsteine. **Für Wintergärten und eingeschossige Anbauten sind zudem Glaseindeckungen zulässig.** Für Anlagen zur Solarenergiegewinnung können Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.

#### 4.4 Garagen, Stellplätze, Wege und Lagerflächen

- Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind in den Hauptkörper zu integrieren oder mit Satteldach herzustellen. Flachdächer sind zu begrünen.

#### **Ergänzt wird der Absatz zur Bebauung von Garagen und Nebenanlagen mit folgender textlicher Festsetzung:**

- Garagen und Nebenanlagen sind **auch außerhalb** der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Flachdächer **können begrünt werden**.

---

#### **Beispiel zur Veranschaulichung eines eingeschossigen Anbaus am Hauptgebäude**



---

#### Hinweis

Die im Bebauungsplan Wohngebiet „Der Stiegel“ Gemeinde Schöps OT Jägersdorf vom 29.04.2000 (Inkrafttreten - Genehmigung AZ.: 210-4621.20 EIS-087-WA „Der Stiegel“) getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten weiterhin fort.

#### **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung ThürKO)** i. d. F. vom 28.01.2003, (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S.74)

**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.06.2018 (GVBl. S. 297)