

Begründung

In der Fassung vom 30.10.2018

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet Milda „Hinter Malzens Garten“ in Form eines Textbebauungsplanes. Die 1. Änderung gilt nur in Verbindung mit dem Ursprungsplan vom 22.03.1994 (Genehmigung AZ.: G/JL/B-20-94.03)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplanes betrifft das gesamte Plangebiet im Wohngebiet Milda „Hinter Malzens Garten“ (siehe u. a. Abb.)



Abb. Geltungsbereich Wohngebiet Milda „Hinter Malzens Garten“

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortschaft von Milda. Weiter südlich befindet sich das Gebiet „Im Lohholze“.

Die Anbindung erfolgt über die Gemeindestraße (Verbindungsweg Milda – Reinstädt OT Bergern)

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) komplett ausgelastet. Geplante zu errichtende Nebennutzungen beschränken sich nunmehr auf Nebenanlagen wie Garagen, Carports, 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 sollen nun einzelne Festsetzungen in dem Maße gelockert werden, dass dem Ziel zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung immer noch Rechnung getragen werden kann.

Nachfolgend wird auf die einzelnen textlichen Festsetzungen 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, ...)
- Bebauung der Grundstücke von Stellplätzen und Garagen
- die Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen
- sowie der Dachfarbe von Haupt- und Nebengebäuden

Folgende Dachneigung/-form ist im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Wohngebiet Milda „Hinter Malzens“ festgesetzt:

- Als Dachform wird Satteldach mit Variationen festgesetzt.
- Die Dachneigung wird auf 38 – 50° festgesetzt. Bei kleinen Nebengebäuden ist die Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.

Zudem wurde eine weitere Festsetzung (!!!) zur Dachform festgesetzt:

- Für alle Gebäude ist das steile Satteldach (38 – 50°), Sparren- oder Pfettendach mit oder ohne Krüppelwalm anzuwenden. Flachdächer sind unzulässig.

Folgende Festsetzung zur Bebauung von Stellplätzen und Garagen der Grundstücke sowie zur Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist im v. g. B-Plan festgesetzt:

- Je Grundstück ist die Anordnung von einer Garage und einem Carport zulässig, mindestens sind je Grundstück zwei PKW-Stellplätze festgesetzt.
- Die Garage ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Folgende Festsetzung zur Dacheindeckung/Dachfarbe von Haupt- und Nebengebäuden wurde im v. g. B-Plan getroffen:

- Die Dacheindeckung hat mit „Dachziegeln/Dachsteinen“ zu erfolgen.
- Die zulässige Farbe ist „Rot in abgestuften Farbtönen“. Je Dachfläche terial (zu 1/3), sind nur ein Material, eine Verlegeart und eine Farbe zulässig (Sonderregelung bei Solaranlagen mit Genehmigung zulässig)

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

- ~~• Als Dachform wird Satteldach mit Variationen festgesetzt.~~
- ~~• Die Dachneigung wird auf 38 – 50° festgesetzt. Bei kleinen Nebengebäuden ist die Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.~~

- ~~• Zudem wurde eine weitere Festsetzung (!!!) zur Dachform festgesetzt:~~
- ~~• Für alle Gebäude ist das steile Satteldach (38 – 50°), Sparren- oder Pfettendach mit oder ohne Krüppelwalm anzuwenden. Flachdächer sind unzulässig.~~

- **Als Dachform ist für Hauptgebäude** das steile Satteldach (38 – 50°), Sparren- oder Pfettendach mit oder ohne Krüppelwalm anzuwenden. Zulässige Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO **sowie Wintergärten** bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gestaltung der Dächer befreit

- ~~• Je Grundstück ist die Anordnung von einer Garage und einem Carport zulässig, mindestens sind je Grundstück zwei PKW-Stellplätze festgesetzt.~~
- ~~• Die Garage ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.~~

- **Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

- Die Dacheindeckung hat mit „Dachziegeln/Dachsteinen“ zu erfolgen.
- **Für Wintergärten sind zudem Glaseindeckungen zulässig.**

- Die zulässige Farbe ist „Rot in abgestuften Farbtönen“, **Brauntöne, sowie Anthrazit.** Je Dachfläche terial (zu 1/3), sind nur ein Material, eine Verlegeart und eine Farbe zulässig (Sonderregelung bei Solaranlagen mit Genehmigung zulässig)
- **Zulässige Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gestaltung der Dächer befreit**

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 Milda „Hinter Malzens Garten“ 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 Milda, 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 Milda) 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 Milda „Hinter Malzens Garten“ in Form eines Textbebauungsplanes gemäß § 13 BauGB

Vom 30.10.2018

2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Stellplätze und Garagen

- Je Grundstück ist die Anordnung von einer Garage und einem Carport zulässig, mindestens sind je Grundstück zwei PKW-Stellplätze festgesetzt.
- Die Garage ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Festsetzungen zu Stellplätze und Garagen werden ersatzlos gestrichen und durch folgende Festsetzung ersetzt:

- Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform:

- Als Dachform wird Satteldach mit Variationen festgesetzt.
- Die Dachneigung wird auf 38 – 50° festgesetzt. Bei kleinen Nebengebäuden ist die Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.

Zudem wurde eine weitere Festsetzung (!!!) zur Dachform festgesetzt:

- Für alle Gebäude ist das steile Satteldach (38 – 50°), Sparren- oder Pfettendach mit oder ohne Krüppelwalm anzuwenden. Flachdächer sind unzulässig.

Die Festsetzungen zur Dachform werden ersatzlos gestrichen und durch folgende Festsetzung ersetzt:

- **Als Dachform ist für die Hauptgebäude** ist das steile Satteldach (38 – 50°), Sparren- oder Pfettendach mit oder ohne Krüppelwalm anzuwenden. Zulässige Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO **sowie Wintergärten** bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gestaltung der Dächer befreit

Dacheindeckungen:

- Die Dacheindeckung hat mit „Dachziegeln/Dachsteinen“ zu erfolgen.

Ergänzt wird der Absatz zur Dacheindeckung mit folgender textlicher Festsetzung:

- **Für Wintergärten sind zudem Glaseindeckungen zulässig.**
- Die zulässige Farbe ist „Rot in abgestuften Farbtönen“, **Brauntöne, sowie Anthrazit.** Je Dachfläche terial (zu 1/3), sind nur ein Material, eine Verlegeart und eine Farbe zulässig (Sonderregelung bei Solaranlagen mit Genehmigung zulässig)
- **Zulässige Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gestaltung der Dächer befreit**

Hinweis

Die im Bebauungsplan Wohngebiet Milda „Hinter Malzens Garten“ vom 22.03.1994 (Genehmigung AZ.: G/JL/B-20-94.03) 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)