

## Bebauungsplan

### 4. Änderung „Thomasfeld“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch und Textfestsetzungen

#### Begründung

Die Möglichkeiten der Bebauung mit bis zu 2-geschossiger offener Bauweise in dem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung bzw. dem Dorfgebiet gem. § 5 der Baunutzungsverordnung wurden im Bebauungsplan „Thomasfeld“ so eingeplant, daß sie wirtschaftlich vertretbar und sich aus städtebaulicher Sicht harmonisch in das natürliche Gelände und das Ortsbild einfügen. Die umliegende Bebauung besteht hier größtenteils aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, die in offener Bauweise errichtet wurden und überwiegend aus einer, höchstens aber drei Wohnungen bestehen.

Im Baugebiet „Thomasfeld“ sind die erschließungstechnischen Anlagen auf diese vorgenannte Art von Bebauung in verkehrstechnischer Hinsicht ausgerichtet. Bei den städtebaulichen Gesichtspunkten waren der Erhalt des dörflichen Charakters und eine diesbezüglich angepaßte Erweiterung der Wohnbauflächen wichtige Aspekte.

In letzter Zeit kam es vor, wie auch andernorts festgestellt, daß in diesem Bebauungsplangebiet, das überwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser erschlossen und konzipiert wurde, ohne weiteres unter Ausnutzung des Baurechts durch eine stark verdichtete Bauweise ein großvolumiges Mehrfamilienhaus in einem Gebäude auf einem Grundstück entstanden ist. Diese Entwicklung führte in jüngster Zeit zu starken nachteiligen Auswirkungen in verkehrstechnischer Hinsicht und zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

Infolge des gestiegenen Verkehrsaufkommens und des damit verbundenen Stellplatzbedarfes etc. ist ein typisches Wohngebiet im ländlichen Raum schnell übersättigt. Gleichzeitig steigt die Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer.

Diese Problematik war dem Gemeinderat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht bewußt. Um negative Auswirkungen einer zu massiven und voluminösen Bebauung zu verhindern, soll die **Höchstzahl der Wohnungen** im Baugebiet „Thomasfeld“ bei Baugrundstücken **auf höchstens drei Wohneinheiten je Gebäude** begrenzt werden, die **Gebäudehöhe nur noch maximal 10 m**, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude bis zum First, betragen und die **Höchstzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschosß je Gebäude** festgesetzt werden.

Mit diesen Festsetzungen verhindert die Gemeinde nicht gewünschte Umstrukturierungen im städtebaulichen Ortsbild mit allen negativen Folgen, die gerade hier in überwiegend dörflich geprägter Gegend durch den Bau von großen Mehrfamilienhäusern entstehen. Würde weiterhin eine Begrenzung der Wohnungszahl pro Gebäude unterlassen, käme es zu Funktionsstörungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen (ruhender und fließender Verkehr), ohne daß dieses verhindert werden könnte.

Außerdem verändern Gebiete mit großen Mehrfamilienhäusern die Eigenart eines gewachsenen Ortsbildes sowie den dörflichen Wohncharakter und „erdrücken“ kleinere Eigenheime vor

allem durch die Abmessungen in der Höhe. Die städtebauliche Entwicklung nähme eine unbeabsichtigte Richtung.

Obwohl die Gemeinden bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen einem dringenden Wohnbedarf besonders Rechnung zu tragen haben, ist dieses nur ein Gesichtspunkt unter mehreren öffentlichen Belangen, der nicht automatisch Vorrang haben kann.

Gemäß Zweitem Wohnungsbaugesetz müssen auch für eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser ideale städtebauliche Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die bestehende Bebauung und genehmigte Bauvorhaben sind von der Änderung nicht betroffen.

Mit der Begrenzung von maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude, der Beschränkung der Gebäudehöhe auf max. 10 m und der Festsetzung der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoß je Gebäude im Bebauungsplan „Thomasfeld“ kann die Ortsgemeinde Mörlen allen vorgenannten Anforderungen gerecht werden und eine wirtschaftliche Bebauung der Grundstücke ist trotzdem möglich.

### Textfestsetzungen

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Planzeichenverordnung getroffen. Die Änderung beinhaltet nachstehende textliche Festsetzungen.

#### Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- § 9 Abs. 1, Ziffer 6: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt **drei Wohneinheiten je Gebäude**.

- § 9 Abs. 2 BauGB iVm. § 18 BauNVO: Höhenlage der baulichen Anlagen

**Die Gebäudehöhe darf maximal 10 m betragen**, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude bis zum First.

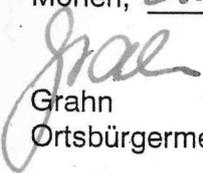
- § 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB iVm. § 16 Abs. 2 Ziffer 3 und § 20 BauNVO: Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse je Wohngebäude beträgt **ein Vollgeschoß je Gebäude**. Sofern ein Kellergeschoß zum Vollgeschoß wird, bleibt es bei der Anrechnung unberücksichtigt.

- Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Ausgefertigt:

Mörlen, 24.02.1999

  
Grahn  
Ortsbürgermeister

