

„Stadterweiterung Nord, 2. BA-Nord  
 1. Änderung“



15.05.2020



## **Begründung und Anlass der Planung**

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wurde die Aufteilung des Bebauungsplangebiets in selbstständige Grundstücke festgelegt. Die dabei gewünschte Neuordnung stand im Widerspruch zu den festgesetzten Baulinien und der festgesetzten offenen Bauweise. Um das städtebauliche Konzept, das sich aus den festgesetzten Baufenstern und den zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen ergibt, aufrecht zu erhalten, ist es erforderlich, die bisher festgesetzte Bauweise der gewünschten Aufteilung der Grundstücke anzupassen. Entsprechend müssen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächentiefen dem städtebaulichen Konzept angepasst werden.

Da die Anordnung der Gebäude zueinander und zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufrecht erhalten bleibt und die festgesetzten Baufenster sowie die übrigen Festsetzungen nicht geändert werden, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch die Änderung der Bauweise und die Anpassung der Abstandsflächentiefen ebenfalls nicht berührt, weil durch die zwischen den einzelnen Baufenstern liegenden Abstände der erforderliche Brandschutz sichergestellt wird.

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die in den Baugebieten WA 1 und WA 3 festgesetzte Bauweise wird geändert. Statt der bisher geltenden offenen Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO folgende abweichende Bauweise festgesetzt.

a= offene Bauweise mit folgender Maßgabe:

Fall **A1** gemäß Planzeichnung: Soweit durch eine auf die festgesetzte Baulinie zu errichtender Außenwand eine geringere Abstandsflächentiefe zur Grundstücksgrenze verbleibt als bauordnungsrechtlich erforderlich, muss nur die verbleibende Abstandsflächentiefe eingehalten werden.

Fall **A2** gemäß Planzeichnung: Soweit eine festgesetzte Baulinie auf der Grundstücksgrenze liegt, ist auf die Grundstücksgrenze zu bauen.

## **Örtliche Bauvorschriften**

Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Für die Baugebiete WA 1 und WA 3 wird gem. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO folgende örtliche Bauvorschrift erlassen:

Für die durch die abweichende Bauweise zugelassenen Außenwände findet § 5 Abs. 7 LBO keine Anwendung. Mit ihnen sind nur diejenigen Abstände Bauordnungsrechtlich einzuhalten, die sich aus dem Abstand der Baulinie zur Grundstücksgrenze ergeben.