

Markt Jettingen-Scheppach



Bebauungsplan B-Plan „Allerheiligenstraße - Änderung und Erweiterung“

Begründung

in der Fassung vom 06. Mai 2024



architekten und ingenieure
planungsbüro

peter weigelt

kirchplatz 4
89331 burgau

telefon 0 82 22 / 411 600

Seite 1

B E G R Ü N D U N G

des Marktes Jettingen-Scheppach zum

Bebauungsplan

„Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“

in der Fassung vom 06. Mai 2024

Voraussetzung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die bestehende, beidseitige Bebauung entlang der Allerheiligenstraße ergänzt und abgeschlossen werden.

Auf der Nordseite wird die bestehende Bebauung um zwei weitere Baugrundstücke ergänzt und die Straßendorfbebauung in Richtung Allerheiligen definitiv abgeschlossen.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Grundstück Flur-Nr. 1039 ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan enthalten. Die zwei weiteren Grundstücke im Norden auf der Flur-Nr. 1056 sind im derzeitigen Flächennutzungsplan nicht enthalten. Hierfür wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert. Durch den Bebauungsplan wird nun verbindlich die Voraussetzung zur Bebauung der Restflächen geschaffen.

Bauweise

Vorgesehen und durch den Bebauungsplan festgesetzt wird eine Bebauung die dem ländlichen Charakter der gewachsenen Bebauung entspricht. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Einzelwohnhäuser mit maximal zwei Wohnungen entstehen können. Durch diese lockere Bebauung wird die Voraussetzung geschaffen, im Randbereich zur freien Landschaft durch einen großen Freiflächenanteil einen harmonischen Übergang zu schaffen. Zur Unterstützung der Zielsetzung maßstäblich proportionierter Gebäude, sind Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) jeweils auf 0,3 herabgesetzt.

Alle Gebäude sind mit einem Satteldach auszubilden. Damit soll eine ruhige, sich einfügende Dachlandschaft entstehen.

Zur günstigen Einfügung der Wohngebäude in die besondere Situation ist für jedes Haus die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und die Firsthöhe (FH) als maximaler Wert festgesetzt.



Bestandsgebäude Flur-Nr. 1039

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Grundstück Flur-Nr. 1039 ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan enthalten und ist mit einem Gebäude bebaut. Baujahr gesichert vor 1960 und dieses genießt somit Bestandsschutz, da zu diesem Zeitpunkt noch kein rechtsgültiger Bebauungsplan bestand.

Die Marktgemeinde hat bei der Abrechnung der Herstellungsbeiträge eine GFZ von 0,5 für das ursprüngliche Grundstück abgerechnet.

Für den späteren Zukauf einer kleineren weiteren Grundstücksfläche vom westlichen Nachbarn, welche innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes „Allerheiligenstraße“ liegt, wurde diese Fläche mit einer GFZ von 0,3 gemäß Bebauungsplan abgerechnet.

Geringe Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind im Bestand bis zu einer Geschossflächenerweiterung von 50 % möglich.

Bei größeren Erweiterungs- bzw. Neubaumaßnahmen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Erschließung

Die Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt über die ausgebaute Allerheiligenstraße.

Um die nördliche Bauzeile mit sperrigen oder schwerem Gut andienen zu können und die Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Fläche zu ermöglichen, wird ein privater Anwandweg ausgewiesen. Dieser beinhaltet auch ein Mulden/Rigolensystem um eventuelle Sturzfluten bei Starkregenereignissen zum Schutz der Bauflächen abzufangen.

Bepflanzung

Die charakteristische Böschung nördlich der Allerheiligenstraße bleibt erhalten. Die dort vorhandenen Gehölze bleiben ebenfalls bestehen und werden durch zusätzliche Baumpflanzung zur durchgängigen Zeile ergänzt.

Als Abgrenzung zur freien Landschaft und zur Ausbildung eines harmonischen Übergangs, sind an den Rändern der Bauflächen zwingend Feldgehölzstreifen mit bodenständigen Arten entsprechend der Auflistung anzupflanzen.

Jettingen-Scheppach, den

(Siegel)

.....
Christoph Böhm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

.....
Christopher Weigelt, Planfertiger

