

## **Begründung und Textfestsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schoden; Teilgebiet „Leimkaul“ – 1. Änderung**

Der Ursprungsbebauungsplan „Leimkaul“ wurde am 18. Oktober 2018 als Satzung beschlossen. Diese vorliegende 1. Änderung beinhaltet lediglich die Neudefinition der Bezugspunkte für die Höhen baulicher Anlagen. Im Zuge der Ausbauplanung erfolgte zudem eine konkretisierte Planung der herzustellenden Lärmschutzwand. Aufgrund der ohnehin aus immissionsschutzrechtlicher Sicht diffizilen Situation in Hinblick auf die benachbarte Bahntrasse und Landesstraße, erforderte die Änderung der Höhenbezugspunkte sowie die Anpassung der Lärmschutzwand eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes mit Stand des Satzungsbeschlusses vom Oktober 2018. Die Änderung erfolgt gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

In der Planzeichnung werden darüber hinaus die Lage sowie die Angaben zur bauliche Höhe der Lärmschutzwand gemäß der zwischenzeitlich fertiggestellten Ausbauplanung angepasst. Die aus der schalltechnischen Untersuchung resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel als Vorgabe für die einzuhaltenden Bauschalldämm-Maße werden künftig als Inselkarten in die Planzeichnung aufgenommen.

Auf Grundlage der finalisierten Ausbauplanung erfolgte zudem bereits das Einmessen der neuen Flurstücke. Das aktuelle Kataster (Stand Juni 2020) wurde in die Planzeichnung übernommen.

Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leimkaul“ bleiben von dieser 1. Änderung unberührt.

### **B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### **3 Höhe baulicher Anlagen**

##### **3.1 Mindest-Traufhöhen:**

Für Pultdächer sind Mindesttraufhöhen einzuhalten. Diese betragen 5,0 m bezogen auf den Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.

Der untere Messpunkt ist die geplante Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück. Die Bezugshöhe ist vor jedem Grundstück durch Planeinschrieb in m über NHN festgelegt und wird dem jeweiligen Grundstück durch eine schwarze Ziffer im runden Rahmen zugeordnet. Diese zugeordnete Bezugshöhe gilt auch, wenn die Straße im Zuge der Herstellung mit abweichender Höhe gebaut wird.

### 3.2 Maximale Firsthöhen:

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches, bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika. Nicht mitzurechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schonsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Der untere Messpunkt ist die geplante Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück. Die Bezugshöhe ist vor jedem Grundstück durch Planeinschrieb in m über NHN festgelegt und wird dem jeweiligen Grundstück durch eine schwarze Ziffer im runden Rahmen zugeordnet. Diese zugeordnete Bezugshöhe gilt auch, wenn die Straße im Zuge der Herstellung mit abweichender Höhe gebaut wird.

| Dachform                   | Maximale Firsthöhe in m |
|----------------------------|-------------------------|
| <b>Kennbuchstabe:</b>      | <b>WA</b>               |
| Satteldach                 | 10,50                   |
| Krüppelwalmdach            | 10,50                   |
| höhenversetztes Satteldach | 10,50                   |
| Walmdach                   | 10,50                   |
| Zeltdach                   | 10,50                   |
| Pulldach                   | 8,50                    |

#### Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Schoden, den

.....  
Herr Rüdiger Hausen  
- Ortsbürgermeister -

### **Begründung:**

Im rechtsgültigen Bebauungsplan *Leimkaul* erfolgte die Festsetzung des Maßes zur Höhe baulicher Anlagen in Relation zu Höhenbezugspunkten der jeweiligen Grundstücke. Die Höhenbezugspunkte orientierten sich seinerzeit an dem vorhandenen Gelände im Plangebiet.

Die nunmehr finalisierte Straßenplanung führt teilweise zu Anschüttungen an tiefer liegenden Grundstücken. Mit den rechtskräftigen Festsetzungen wären somit Nachteile für mehrere künftige Grundstückseigentümer zu erwarten. Daher besteht der Wunsch der Gemeinde die Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen dahingehend anzupassen, dass das EG auf dem Niveau der erschließenden Straße ausgebildet werden kann.

Mit der nun vorgenommenen Anpassung der Höhenbezugspunkte, wird künftig in Teilen des Plangebietes, insbesondere in den entlang der Bahntrasse gelegenen Grundstücken, eine höhere bauliche Entwicklung ermöglicht. Dies macht eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zur möglichen Vereinbarkeit von Straßen- und Schienenlärm mit der künftigen Wohnbebauung erforderlich.

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchung werden künftig die errechneten maßgeblichen Außenlärmpegel in 4 m und 8 m über Gelände als Vorgaben für die einzuhaltenden Bauschalldämm-Maße als Inselkarten in der Planzeichnung mit aufgeführt. Darüber hinaus macht die Untersuchung keine weiteren Änderungen der getroffenen Festsetzungen erforderlich. Bei Einhaltung der baulichen Schalldämm-Maße sind der Straßen- und Schienenverkehrslärm mit der Wohnbebauung vereinbar. Die schalltechnische Untersuchung (*IB RaWa*, Stand: 4. Juni 2020) ist der Begründung beigelegt.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird allen künftigen Bauherren ermöglicht, die Erdgeschosse der Wohngebäude an das Straßenniveau anzupassen, ohne dass Nachteile Einzelner in Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung ihrer Wohnhäuser entstehen. Die Änderungen der unteren Bezugspunkte ermöglichen eine geringfügige erhöhte bauliche Entwicklung des Plangebietes, ohne das bisherige städtebauliche Leitbild / die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes dadurch aufzugeben. Es wird kein zusätzlicher Eingriff in Grund und Boden vorbereitet. Das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB ist berechtigt. Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich in Gänze im Eigentum der Gemeinde.