

# Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Workerszell „Rupertsbucher Feld“ in der Fassung vom 18.11.2019

## 1. Anlass

Bei Bauantragstellung für das Grundstück Fl.Nr. 194/10 der Gemarkung Workerszell (Parzelle 10) musste festgestellt werden, dass durch die errichtete Straße und die außergewöhnliche Hanglage die Errichtung einer Grenzgarage unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht möglich ist. Das Gelände fällt ab Straßenoberkante im Durchschnitt um 2 m.

Die Zulassung ist nur möglich, wenn der Bezugspunkt zur Berechnung der Abstandsfläche nicht das natürliche Gelände ist. Auch muss die zulässige Wandhöhe neu geregelt werden.

Die Geländeverhältnisse betreffen den gesamten nördlichen Straßenzug am Michaelweg (Parzellen 7 bis 10).

Gleichzeitig wurde festgestellt, dass die Festsetzung, auf Garagen nur Satteldächer zuzulassen, nicht mehr zeitgemäß ist.

## 2. Ausgangssituation

Derzeit ist im Bebauungsplan Workerszell Nr. 4 „Rupertsbucher Feld“ kein Reglement enthalten, dass bei der Berechnung der Abstandsflächen von der gesetzlichen Vorgabe des Art. 6 BayBO abgewichen werden kann.

Im Bereich der Parzellen 7 bis 10 erweist sich dies nun als Problem. Die Einhaltung der Abstandsflächen bei geplanten Grenzgaragen mit dem in Art. 6 Abs. 4 BayBO festgelegten Maß einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m ist durch das natürliche Geländegefälle und der höherliegenden Straße nicht möglich.



Im gesamten Bebauungsplangebiet wurden in den letzten Jahren Garagen auch abweichend der Festsetzung Nr. 5.5 errichtet.

## 3. Städtebauliche Erforderlichkeit

Unter Beibehaltung der gesetzlichen Abstandsflächenregelung ist es keinem Bauherrn möglich, eine Grenzgarage zu errichten. Die Errichtung einer Grenzgarage wäre nur möglich, wenn die Zufahrt stark abwärts erfolgen würde. Aufgrund des starken Gefälles würde dies einen Geländeunterschied zur Straße von durchschnittlich 1,5 bis 2 m

darstellen. Dies führt zu einer kritischen Benutzung der Garagen und auch zu einer unharmonischen Gesamtansicht des Straßenzuges.

Bei Festsetzung des Bezugspunkts auf Straßenoberkante kann eine reguläre Zufahrt erfolgen. Die Wandhöhe der Grenzgaragen wäre auf jedem der betroffenen Grundstücke gleich. Eine einseitige Belastung findet nicht statt.

Die Festhaltung der Dachform an den Bebauungsplan hat sich durch den vor Ort entstandenen Baustil überholt. Die Zulassung von Pultdächern auf Garagen entspricht einem modernen Baustil.

#### **4. Baurechtliche Beurteilung**

Die Änderung des Bezugspunkts bei der Errichtung von Grenzgaragen vom natürlichen Gelände auf die Straßenoberkante erfolgt aus städtebaulichen Gründen (siehe Nr. 3) und dient zur Regelung der Abstandsflächen bei Grenzgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

Die gemäß Art. 6 Abs. 1 BayBO zu errechnende Wandhöhe kann bei oberirdischen Gebäuden vom Grundsatz (natürliches Gelände) abweichen und festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall ist dies erforderlich. Die nachbarlichen Interessen sind hierdurch ausreichend gewahrt, da auch sie die Garagen in der gleichen Art errichten werden. Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich nur auf Grenzgaragen und nicht auf Hauptgebäude. Dort sind die entstehenden Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO vom natürlichen Gelände aus zu berechnen und auf dem eigenen Grundstück im Sinne des Art. 6 Abs. 2 BayBO nachzuweisen.

Da Pultdächer sowohl im Baugebiet selbst als auch in der umliegenden Umgebung bereits vorhanden sind, sind keine baurechtlichen Gründe ersichtlich, die gegen eine Zulassung dieser Dachform sprechen. Die Festlegung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Die geplanten Änderungen/Ergänzungen berühren deshalb auch nicht die Grundzüge der Planung, weshalb das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB gewählt wurde.

#### **5. Planungsziel**

Der betroffene Teil befindet sich am Rand des Bebauungsplangebietes. Mit der Änderung soll eine verträgliche Regelung und Bebauung des Straßenzugs erfolgen, die betroffenen Bauherren nicht unnötig belastet und ein sanfter Übergang in den natürlichen Geländeverlauf hergestellt werden.

Eichstätt,  
Gemeinde Schernfeld



L. Mayinger  
1. Bürgermeister