

Zu 25

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 3 BBauG

zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Nördlicher Nonnenberg" der Gemeinde Gemmingen

I. Allgemeines

Mit Satzung vom 16. Juli 1974, die am 14. August 1974 vom Landratsamt Heilbronn genehmigt wurde, hat der Gemeinderat von Gemmingen einen Bebauungsplan mit dem Titel "Nördlicher Nonnenberg" beschlossen, der seit 6. September 1974 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan wurde durch eine 1. Änderung mit Längen- und Querschnitten ergänzt (Satzungsbeschluss vom 15. November 1974, genehmigt am 22. Januar 1975 durch das Landratsamt Heilbronn und in Kraft seit 31. Januar 1975).

Die westliche Hälfte des Planungsgebiets von der "Richener Hohle" (L 592) bis zum "Pfädele" (Straßenzug H - L) ist bereits baulandumgelegt, kanalisiert und wasserversorgt; die Straßen und Gehwege sind bis auf die letzte Decke hergestellt. Darüberhinaus sind die Grünanlagen weitgehend fertig; mit der Bebauung ist zum Teil schon begonnen worden.

Für die östliche Hälfte des Plangebiets (zwischen "Pfädele" und "Viehohle" ist ein Baulandumlegungsverfahren (§§ 45 ff. BBauG) angeordnet und eingeleitet; mit dem Abschluß des Verfahrens kann bis 20. Mai 1983, mit der Erschließung 1984 gerechnet werden.

II. Ziele und Zwecke

Mit der Bebauungsplan-Änderung werden folgende Änderungen des bisherigen Rechtszustands (für das gesamte Plangebiet) bezweckt:

1. Die Zulässigkeit von Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von 28 Grad bis 38 Grad, wobei Flach- und Pultdächer für unzulässig erklärt werden sollen.

Bisher waren Satteldächer mit 15 bis 25 Grad Dachneigung sowie Walm- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 25 Grad vorgesehen.

2. Schwarzes Dachdeckungsmaterial soll in dem Planungsgebiet keine Verwendung finden. Dies war bisher aus den schriftlichen Festsetzungen nicht so deutlich zu entnehmen.
3. Dachgauben, die bisher unzulässig waren, sollen im Bedarfsfall erlaubt sein, um bei der gegenwärtigen Baulandverknappung bessere Ausnutzungsmöglichkeiten der Gebäude zu erreichen.

Auslösender Moment war der Wunsch der in der derzeitigen Baulandumlegung betroffenen Grundstückseigentümer, die Gemeinde möge anstelle von Flachdächern geneigte Dächer zulassen, weil im Laufe der Jahre bei Flachdächern immer größere Schwierigkeiten auftreten würden. In den letzten Jahren wurde auch die Gemeinde mit diesem Problem wiederholt konfrontiert und dies führte in Einzelfällen sogar soweit, daß auf ältere Flachdächer Dachstühle aufgesetzt wurden, um Undichtigkeitsproblemen ein für allemal Herr zu werden.

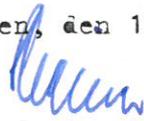
Hinsichtlich der Dachneigung selbst ergibt sich in den letzten Jahren immer wieder der Wunsch nach steileren Dächern, so daß sich die Gemeinde und das Bürgermeisteramt Eppingen häufig Befreiungsanträgen mit dem Ziel ausgesetzt sieht, steilere Dachneigungen zuzulassen. Nach Ansicht des Gemeinderats soll auch, wie in anderen Baugebieten der Gemeinde schon geschehen, diesem Wunsch Rechnung getragen werden. Die logische Konsequenz einer steileren Dachneigung ist auch die Zulässigkeit von Dachgauben, welche bislang in dem Baugebiet verboten sind.

Bei einer Überprüfung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans war es dann außerdem zweckmäßig, die nicht gewünschten schwarzen Dachdeckungen zu verbieten (aus Gestaltungsgründen).

Mit der Bebauungsplanänderung wird also letztendlich verändernden Auffassungen von Gestaltung und Raumausnutzung Rechnung getragen.

III. Der Gemeinde entstehen keine zusätzlichen Kosten aus der Bebauungsplanänderung.

Gemmingen, den 13. Mai 1983


(Reiner)
Bürgermeister