

# Gemeinde Dittenheim



## 1. Änderung des Bebauungsplans Dittenheim Nr. 11

### **„An der Stelzengasse“**

#### Begründung

Ausfertigung vom 26.10.2022

## Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung .....	3
2	Verfahren .....	3
3	Erläuterung und Begründung der Änderungen .....	3-4
4	Aufstellungsvermerke .....	4

ENTWURF

# 1 Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Dittenheim hat beschlossen, den Bebauungsplan Dittenheim Nr. 11 „An der Stelzengasse“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 29.09.2020, inhaltlich in Bezug auf die einzuhaltenden Abstandsflächenvorschriften, die Aufnahme einer Obergrenze an maximal zulässigen Wohneinheiten sowie die Aufnahme der Höheneinstellung für Nebengebäude zu ändern. Ziel ist die Anwendung der Abstandsflächenberechnung nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung, die Deckelung der Wohneinheiten analog zum Baugebiet „Am Sausenhofener Weg“ sowie die Errichtung von Grenzbebauungen auf Höhe der Erschließungsstraße im Genehmigungsverfahren.

## 2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Die Kriterien der §§ 13 a und 13 b BauGB wurden geprüft und sind erfüllt:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier: Allgemeines Wohngebiet) auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso wird auf die förmliche Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

## 3 Erläuterung und Begründung der Änderungen

### Abstandsflächenvorschriften:

Der Bebauungsplan wurde durch Bekanntmachung am 29.09.2020 rechtskräftig. Durch die Änderung der Bayerischen Bauordnung im Jahr 2021 wurde das gesetzliche Maß der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H, mindestens 3 Meter, reduziert. Zeitgleich wurde die Satzungsermächtigung in Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a BayBO angepasst, wonach zur Erhaltung des Ortsbildes oder zur Erhaltung oder Verbesserung der Wohnqualität die Abstandsflächentiefe auf bis zu 1,0 H, mindestens 3 Meter, in einer Satzung erhöht festgesetzt werden kann. Ob die Abstandsflächentiefe in bestehenden Satzungen statisch oder dynamisch behandelt werden, ist nicht immer von ausdrücklichen Festsetzungen abhängig, sondern kann sich aus dem Konzept, dem Kontext ergeben und einer Auslegung zugänglich sein. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan Dittenheim Nr. 11 „An der Stelzengasse“, dass die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO einzuhalten sind, deutet diese auf eine statische Festsetzung hin, weshalb von 1,0 H Abstandsflächentiefe auszugehen ist. Dadurch ergibt sich bei der Ermittlung der Abstandsflächen ein ungünstiges Berechnungsmodell (Berechnung nach neuem Recht, jedoch mit 1,0 H Tiefe).

Bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplans war keineswegs die Absicht der Gemeinde, die Abstandsflächen (auch hinsichtlich der Abstandsflächentiefe) anderweitig zu regeln und von der Satzungsermächtigung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO Gebrauch zu

machen. Trotz der Anwendungsmöglichkeit des damalig geltenden 16-Meter-Privilegs hält der Gemeinderat der Gemeinde Dittenheim eine Änderung des Bebauungsplans für notwendig und sinnvoll.

#### Wohneinheiten:

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf vier begrenzt. Hierdurch soll das Entstehen größerer, dem Planungsraum unangemessener Baukörper vermieden werden. Mehrfamilienhäuser sollen zwar grundsätzlich ermöglicht werden, jedoch nur in einem städtebaulich verträglichen Rahmen mit maximal vier Wohneinheiten. Aufgrund der ländlichen Struktur und der Erfahrung aus angrenzenden Baugebieten ist jedoch ohnehin grundsätzlich von einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung auszugehen.

#### Höheneinstellung Nebengebäude und Nebenanlagen:

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Nebengebäude und Nebenanlagen (einschließlich Grenzbebauungen) wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens der Nebengebäude und Nebenanlagen im Erdgeschoss in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite maximal 0,10 m über der Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße (Stelzengasse) liegen darf. Es soll dadurch der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Abstandsflächen und der mittleren Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 7 BayBO abweichend vom natürlichen Gelände, geregelt werden. Damit sollen, aufgrund des abfallenden Geländeverlaufs von der Erschließungsstraße (Stelzengasse) aus, unter anderem Grenzgaragen im Genehmigungsverfahren auf Höhe der Erschließungsstraße ermöglicht werden. Da Garagen, Carports und Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, wären durch die oben genannte Regelung Wandhöhen von mehr als 4 Meter Höhe möglich. Dem soll durch den Zusatz, dass die straßenzugewandte Gebäudeseite hierbei maximal 7,00 Meter von der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße entfernt sein darf, entgegengewirkt werden. Für weiter abgerückte Gebäude (> 7,00m von der Erschließungsstraße) soll weiterhin die Regelung (unterer Bezugspunkt = natürliches Gelände) nach der jeweils aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung gelten.

## **4 Aufstellungsvermerk**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Dittenheim Nr. 11 „An der Stelzengasse“ wurde ausgearbeitet von der

Verwaltungsgemeinschaft Altmühltal  
Bauamt  
Hauptstraße 37  
91802 Meinheim

aufgestellt: 26.10.2022

geändert:

---

Max Kehrstephan, VGem Altmühltal

ausgefertigt:

Dittenheim, den \_\_\_\_\_

---

Günter Ströbel, 1. Bürgermeister