



Große Kreisstadt

Wangen im Allgäu

Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan

„Feld-Erweiterung – 1. Änderung“

Gemarkung Niederwangen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 25.02.2019



INHALT

1.	Plangebiet	3
2.	Bestehendes Planungsrecht	4
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	4
4.	Inhalt der Bebauungsplanänderung	4

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortschaft Niederwangen, auf der Gemarkung Niederwangen, südlich der L 333, ca. 3,7 km von der Kernstadt von Wangen entfernt. Das Wohngebiet aus dem Jahr 1997 umfasst eine Fläche von 2,89 ha und ist die Erweiterung des seit 1976 bestehenden Wohngebiets „Feld“.

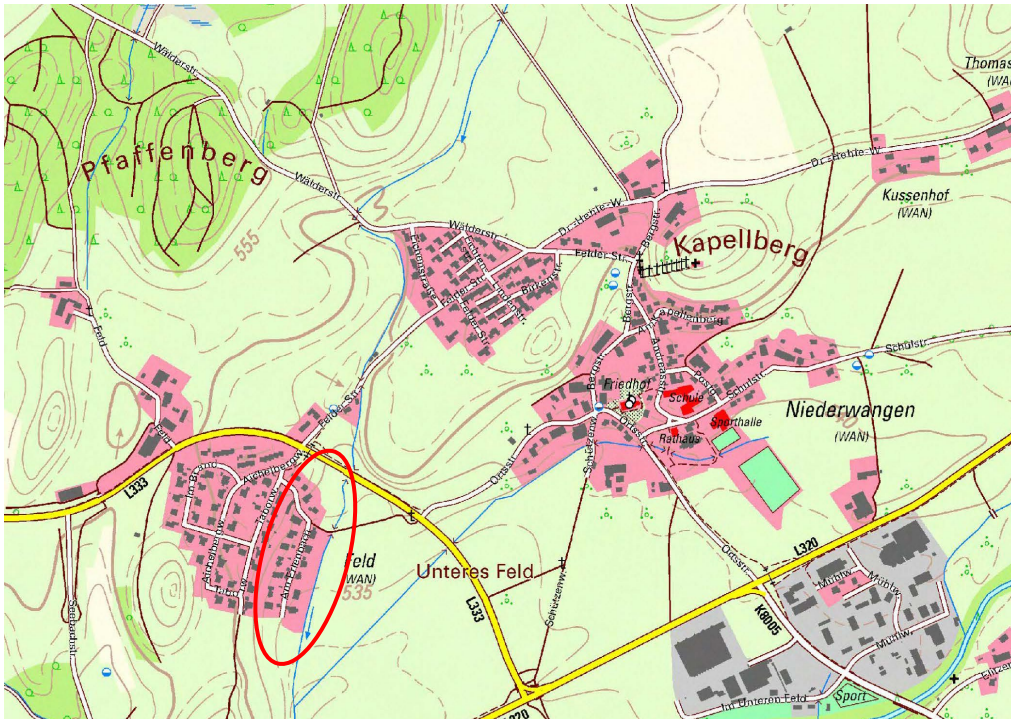


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: LGL, Ausgabe 2010)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in folgendem Kartenausschnitt dargestellt (unmaßstäblich).

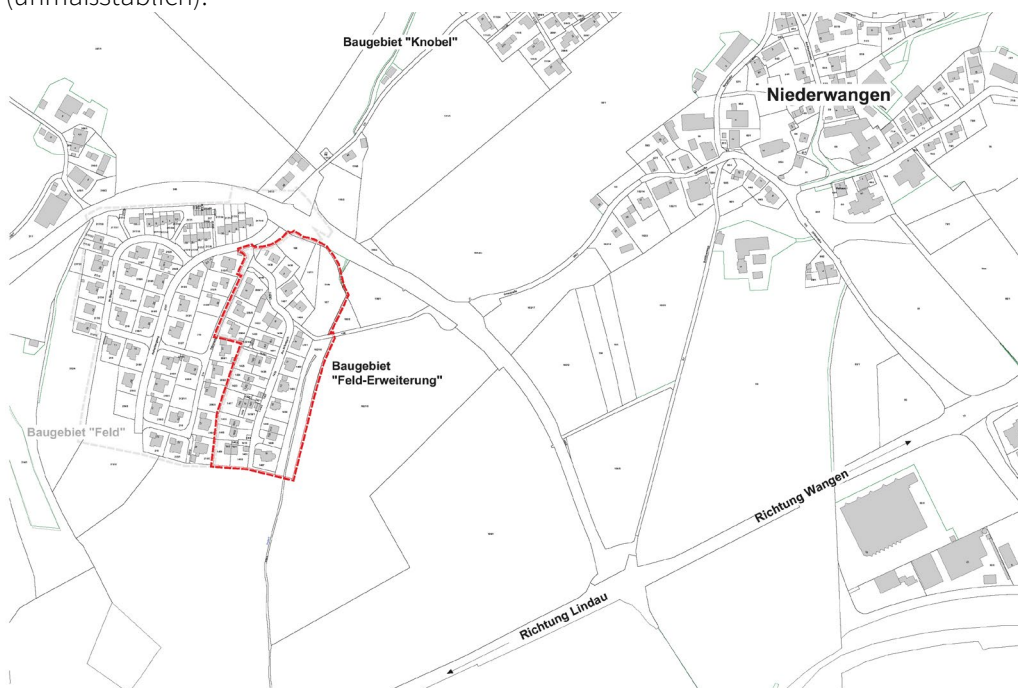


Abb. 2: Abgrenzungsplan Bebauungsplan „Feld-Erweiterung – 1. Änderung“ (Quelle: Stadt Wangen, Datengrundlage: LVA Baden-Württemberg, Juli 2017)



2. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan „Feld-Erweiterung“, rechtskräftig seit dem 25.07.1997. Dieser Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich (Norden, Nordosten und Nordwesten) des Plangebietes maximal 1 zulässiges Vollgeschoss fest. Im Süden des Plangebietes sind 2 Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Die Dachneigung ist im Norden auf 18° bis 20° bzw. 18° bis 25° beschränkt. Im Süden des Plangebietes liegt die zulässige Dachneigung bei 30°. Als Dachform sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig, bei Gemeinschaftsgaragen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen im Anschluss an Hauptgebäude müssen sich bezüglich der Dachneigung dem Hauptgebäude angleichen. Dachausschnitte (sog. Negativgaupen) sind nicht zulässig. Quergiebel sind nur am Mittelteil der Hausgruppen auf der Südseite zulässig. Dachaufbauten in Form von Gaupen sind generell nicht zulässig.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Feld-Erweiterung“ beschränkt die Ausnutzung des Dachraumes in ähnlicher Form wie der Bebauungsplan „Feld“. Dachaufbauten in Form von Gaupen sind in diesem Bereich des Plangebietes nicht zulässig, Quergiebel sind nur unter bestimmten Voraussetzungen im Bereich der Hausgruppen erlaubt. Auch die teilweise geringe Dachneigung (im nördlichen und nordöstlichen Bereich nur max. 25°, im nordwestlichen Bereich max. 20° zulässig) verhindert einen Ausbau bzw. die optimale Nutzung des Dachgeschosses.

In den letzten Jahren sind immer wieder Anfragen bezüglich Erweiterungsmöglichkeiten an den Wohnhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feld“ bei der Stadt Wangen eingegangen. Hauptsächlich handelte es sich dabei um Anfragen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten. Bisher wurde die Zulässigkeit von Abweichungen von den planungsrechtlichen Regelungen bzw. in dem Fall den Örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung und zu Dachaufbauten per baurechtliche Einzelfallentscheidungen entschieden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feld-Erweiterung“ wurden in den letzten Jahren sechs baurechtliche Befreiungen für den Einbau von Quergiebeln an Einzel- oder Doppelhäusern erteilt. Befreiungen zum Einbau von sonstigen Dachgauben wurden bisher nicht erteilt.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan geändert werden, um für solche Fälle eine langfristige und einheitliche Lösung zu finden.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden die Planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen) des rechtswirksamen Bebauungsplans „Feld-Erweiterung“ vom 25.07.1997 grundsätzlich nicht berührt und behalten ihre volle Gültigkeit. Lediglich im Bereich der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse erfolgt eine Anpassung an die aktuell gültige Landesbauordnung (im Hinblick auf die Definition eines Geschosses als Vollgeschoss, vgl. § 2 Abs. 6 LBO).

Die Örtlichen Bauvorschriften (Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)



werden geändert. Hier werden die Punkte 25, 27, 28, 29, 31, 32, 33 und 34 neu formuliert. Die zulässige Dachneigung wird von 18° bis 20°/18° bis 25° und 30° jetzt einheitlich auf 18° bis 35° festgesetzt. Für Garagen werden neben Flachdächern auch Satteldächer für zulässig erklärt. Die Festsetzungen zur Dachdeckung werden aktualisiert und an die bisher üblichen Festsetzungen zur Dachdeckung in den Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Wangen angepasst. Es sind nur nicht reflektierende Materialien, d.h. nicht glänzende Ziegel oder Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Grau bis Anthrazit zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind als Indach- oder Aufdachlösung planparallel zur Dachfläche und nur mit gering reflektierender Oberfläche zulässig. Darüber hinaus werden Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten ergänzt. Diese sind unter bestimmten Voraussetzungen ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Durch diese Änderungen können die Dachflächen der Gebäude besser genutzt werden. Auf eine Änderung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen oder eine Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit wird verzichtet, um eine mögliche Verschattung von Nachbargebäuden zu vermeiden. Alle übrigen Punkte werden aus den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans vom 25.07.1997 in ihrer Formulierung übernommen. Der Punkt 30 mit Vorgaben zur Ortgangverkleidung entfällt in Gänze.

Die bestehenden Hinweise (Teil C: Hinweise) behalten ihre volle Gültigkeit, werden jedoch um einen artenschutzrechtlichen und einen geotechnischen Hinweis ergänzt.

Aufgestellt:

Wangen im Allgäu, den

DIE GROSSE KREISSTADT