

GEMEINDE IGLING

BEBAUUNGSPLAN  
IGLING-MITTE

PLANDATUM 14.01.2020

PLANFERTIGER:

Dipl. Ing. Architekt+Stadtplaner Johannes Wolffhardt

Begründung

# **Grund der Änderung**

## **1. Maß der baulichen Nutzung**

In der bisherigen Fassung, der 5.Änderung zum Bebauungsplan Igling Mitte sind einige Baufelder nicht eindeutig festgesetzt. Der Haustyp II ist nicht näher definiert und bei den Nutzungsschablonen unterschiedlich festgesetzt. Das kann zu Missverständnissen und mangelnder Rechtssicherheit führen. Die Bauräume sind teilweise sehr eng gefasst. Die Gemeinde hat die klare Absicht entlang der Oberen Iglinger Straße eine gewisse Verdichtung zuzulassen.

Aus diesen Gründen wird die Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Nutzungsbereichen WA 1 und WA 2 mit den Festsetzungen der Geschosse I + D und II + D konkretisiert. Der bisher festgesetzte Haustyp II ist in dieser Form missverständlich und wird durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans ersetzt. Die Festsetzung von Haustypen macht in erster Linie Sinn, wenn unterschiedliche Haustypen möglich sind. Die Festsetzung durch die neuen Nutzungsschablonen sind eindeutig. Die beiden SO Gebiete werden zu einem SO-Gebiet zusammengefasst und die Dachneigung der Satteldächer mit 22-33° vereinheitlicht. Die sonstigen Nutzungsbereiche werden zur bessern Übersichtlichkeit neu nummeriert, jedoch inhaltlich nicht geändert.

## **2. übrige Festsetzungen**

### **Wandhöhe und Höhe Boden Erdgeschoss**

Um auch hier mehr Rechtssicherheit zu erhalten wird eine Wandhöhe und deren Bezug zum natürlichen Gelände, bzw. Straßenoberkante definiert.

Die neue Definition lautet : Schnittpunkt von Oberkante fertiger Fussboden ( OKFFB ) bis Schnitt Außenwandlinie mit Dachhaut. Die OKFFB darf maximal 0,50 m über der OK der Erschließungsstraße in Grundstücksmittle liegen.

### **Gestaltung**

Um ein gewisses Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung zu erreichen, werden die Gestaltung der Dachdeckung festgesetzt. Die Dachdeckung ist auf kleinformatische Dachziegel oder Dachsteine in rotem bis rotbraunem Farbton sowie hellen Grautönen beschränkt. Dachsteine in schwarzer oder anthrazitfarbiger Farbgebung und eine hellfarbige Farbgebung der Beschichtung sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Die übrigen Festsetzungen werden nicht geändert.

Fuchstal, den 14.01.2020

Dipl.Ing.Architekt und Stadtplaner  
Johannes Wolffhardt