

Alb-Donau-Kreis

**Gemeinde Bernstadt**



# **BEBAUUNGSPLAN**

mit örtlichen Bauvorschriften

nach § 13b BauGB

## **Wohngebiet „Riedwiesen II“, 1. Änderung**

Begründung

**- Entwurf -**

Gefertigt:

Steinheim 17.02.2021

Helmut Kolb



Ingenieurbüro

**Helmut Kolb**

**Zeppelinstraße 10**

**89555 Steinheim am Albuch**

Telefon: 073 29 - 92 03 - 0

Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
<b>1. Veranlassung der Änderung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Umfang der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Inhalt der Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>3</b>

## 1. Veranlassung der Änderung

Der Bebauungsplan „Riedwiesen II“ in der Gemeinde Bernstadt wurde am 30.01.2020 als Satzung beschlossen. Die Erschließungsarbeiten werden derzeit ausgeführt, die Baugrundstücke sind teilweise verkauft.

Im Zuge der Objektplanung der einzelnen Wohngebäude hat sich gezeigt, dass die im Bebauungsplan festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bei einzelnen Baugrundstücken optimiert werden sollte um eine bessere Anbindung der Grundstücke an die Verkehrsfläche und Nachbargrundstücke zu gewähren. Als Erdgeschossfußbodenhöhe ist gemäß Festlegung im Bebauungsplan die Oberkante Rohfußbodenhöhe definiert.

Da durch die 1. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden soll diese im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB aufgestellt werden.

## 2. Umfang der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst nur die Anpassung der EFH-Höhen für die Baugrundstücke Nr. 8, 9, 11, 12, 15, 16, 18, 19 und 20.

Sämtliche sonstigen Planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie die Örtlichen Bauvorschriften und Sonstigen Hinweise bleiben unberührt.

## 3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die EFH-Höhe der Baugrundstücke 8, 9, 11 und 12 werden an die konkrete Planung des Bauherrn angepasst. In diesem Bereich ist entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans eine Reihenhaus-Bebauung mit 5 gestaffelten Gebäuden vorgesehen. Die Änderungen belaufen sich auf +/- 40 cm.

Die EFH-Höhe des Baugrundstücks 15 und 16 wird um 0,25 m angehoben um eine bessere Anbindung an die südwestliche öffentliche Verkehrsfläche zu gewähren.

Die Baugrundstücke Nr. 18, 19, und 20 im Osten des Plangebiets sollen durch die neue Festlegung der EFH-Höhen eine gleichmäßige Höhenabstufung von Süd nach Nord erfahren. Die Veränderung beträgt in diesem Bereich + 70 cm bis - 30 cm.

Durch die Anpassung der einzelnen EFH-Höhen kann die Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude untereinander und im Bezug zur angrenzenden Verkehrsfläche optimiert werden. Hierdurch wird eine bessere Anbindung und günstigere Erschließung der Grundstücke ermöglicht.