



## **Begründung**

### **zur 1. Bebauungsplanänderung „Kohlhalde III“ in Gammertingen**

für den Bereich der Grundstücke Dresdener Straße 36 – 50  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

---

#### **1. Umfang und Anlass der Planung**

Für die 12 Baugrundstücke zwischen der Leipziger Straße und der Dresdener Straße enthält der Bebauungsplan „Kohlhalde III“ gleiche Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl (0,3), Geschoßflächenzahl (0,6), Zahl der Vollgeschoße (maximal 2 mit Höhenbeschränkung Firsthöhe 8,00 m über EFH), Dachform (Satteldach) und Dachneigung (32-42°). Lediglich bei der Bauweise werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen: Einzel- und Doppelhäuser sind an der Leipziger Straße zulässig, hingegen sind an der Dresdener Straße nur Doppelhäuser zulässig.

Aktuell sind bislang von den 8 Plätzen bereits 5 mit Einzelhäusern bebaut. 3 Grundstücke (alle in Lücken, so dass keine Doppelhausbebauung mehr machbar ist) sind noch unbebaut. Durch die Bebauungsplanänderung sollen künftig auch für die Grundstücke an der Dresdener Straße Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.

Die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren ist zur Erteilung künftiger Baugenehmigungen auch für Einzelhausbebauungen erforderlich.

#### **2. Geltungsbereich**

Die Änderung betrifft die Grundstücke Dresdener Straße 36–50, im Bebauungsplan „Kohlhalde III“ sind die Grundstücke mit WA 10-17 bezeichnet.

#### **3. Planungsinhalte**

Bisher zulässig: Doppelhäuser

Künftig zulässig: Einzel- und Doppelhäuser

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kohlhalde III“ bleiben unberührt.

#### **4. Umweltbelange**

Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erkennbar.

#### **5. Verfahren**

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Änderung wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet (§ 13 BauGB Abs. 3), von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Gammertingen, den 02.02.2016