

---

## **Begründung**

### **zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Auf der Trift“ der Ortsgemeinde Bickenbach nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

Der Bebauungsplan „Auf der Trift“ der Ortsgemeinde Bickenbach ist am 19.10.2018 mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Trift“ gilt für folgende Baugrundstücke im Baugebiet:

Flur 5

Flurstücke: 48/3, 48/4, 48/5, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 48/9, 48/10, 48/11, 48/12, 48/13, 48/14, 48/15, 48/16, 48/17, 48/18

#### **Aufgabenstellung**

Die Regelung zur Dachneigung wird nicht mehr als zeitgemäß angesehen. Der Wunsch der Bauherrinnen und Bauherren ist, auch Flachdächer auf den Wohngebäuden verwirklichen zu können.

Die Festsetzung über die Dachneigung kann nur in Ausnahmefällen Gegenstand von Befreiungs- und Abweichungsanträgen sein. Daher sieht die Ortsgemeinde Bickenbach die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Auf der Trift“ als notwendig an. Der Ortsgemeinderat Bickenbach hat aufgrund dessen in seiner Sitzung am 28.02.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Trift“ nach § 13 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **2023** öffentlich bekannt gemacht.

Danach ist beabsichtigt für alle Grundstücke im Baugebiet die zulässige Dachneigung von bisher 10° bis 48° auf nunmehr 0° bis 48° abzuändern und die textlichen Festsetzungen entsprechend zu ändern.

#### **Änderungen**

- a) In den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2 Maß der baulichen Nutzung wird die Ziffer 2.4 (Höhe der baulichen Anlagen) wie folgt neu gefasst:

Bisher:

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Bautyp 1: Traufhöhe max. 5,00 m, Firsthöhe max. 10,50 m

Bautyp 2: Firsthöhe max. 9,00 m

Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:

- Traufhöhen zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut,
- Firsthöhen am höchsten Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein)

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Als untere Maßbezugspunkt gilt jeweils die höchste auf Hauptgebäudehöhe an das Baugrundstück angrenzende Erschließungsfläche.

Entsprechende Systemskizzen der Bautypen und des Bezugspunktes Gebäude – Straßenachse sind dargestellt.

Neu:

- a) Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:
- I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung  $\geq 8^\circ$  (z.B. Satteldach, Walmdach, Zelt Dach):  
 Firsthöhe max. 10,50 m
  - II. Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)  
 Firsthöhe max. 8,00 m
  - III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Neigung von  $0^\circ$  bis  $8^\circ$ ):  
 Gebäudehöhe max. 7,00 m

Die Höhen werden jeweils gemessen:

- Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First),
- bzw. bei einseitigen Pultdachgebäuden die obere Gebäudekante,
- bei Flachdachgebäuden: Der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika)

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Als untere Maßbezugspunkt gilt jeweils die höchste auf Hauptgebäudehöhe an das Baugrundstück angrenzende erschließende Verkehrsfläche.

Die Skizze der Bautypen entfällt. Die Systemskizze Bezugspunkt Gebäude – Straßenachse bleibt weiterhin bestehen.

- b) In den örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 9 (Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen) wird die Ziffer 9.1 (Dachform/Dachneigung) und Ziffer 9.2. (Dachgestaltung) wie folgt neu gefasst:

9.1. Bisher:

Bei Wohngebäuden ist nur das geneigte Dach zulässig.

Dachneigungsspannbreite Bautyp 1: 25° bis 48°

Dachneigungsspannbreite Bautyp 2: 10° bis 30°

Pultdächer sind mit einer Dachneigung zwischen 10° bis 30° zulässig.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

9.2. Bisher:

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Neu:

- b) Punkt 9.1 (Dachform, Dachneigung)

Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung von 0° bis 48°.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und Dachneigung frei.

Punkt 9.2 (Dachgestaltung)

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

**Ziel der Änderung**

Mit den Änderungen soll den Bauherrinnen und Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit gegeben werden.

56291 Bickenbach,

-----  
(Marco Mohr)  
Ortsbürgermeister