

## **Bebauungsplan „Erlstätter Straße“: Erste Änderung bezogen auf die textliche Festsetzung 02.1 Baunutzungszahlen.**

### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

#### **B E G R Ü N D U N G** **nach § 9 Abs. 8 BauGB**

#### **1. Ausgangslage**

Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 12. September 2019 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

#### **„Erlstätter Straße“**

zu ändern.

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die textliche Festsetzung 02.1 Baunutzungszahlen und somit ist der gesamte Geltungsbereich des am 01. März 2018 in Kraft getretenen Bebauungsplans betroffen.

In 2019 gingen erste Bauanträge im Geltungsbereich des vorstehend bezeichnen Bebauungsplans ein und in diesem Rahmen wurde ein Fehler, ein offensichtliches Versehen, bei der festgesetzten Zuordnung der Nutzungszahlen je Grundstücksgröße für Einzelhausparzellen bemerkt.

#### **2. Planungsrechtliche und Bestandsvorgaben**

Im rechtskräftigen und qualifizierten Bebauungsplan „Erlstätter Straße“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die textlichen Festsetzungen 02.1 Baunutzungszahlen und 02.2 Seitliche Wandhöhen definiert.

Unter 02.1 Baunutzungszahlen ist die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bis 0,32 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,35 bis 0,50 festgesetzt.

Ferner wurde zu Einzelhausparzellen eine Unterscheidung zwischen Grundstücksgrößen größer 650 m<sup>2</sup> und kleiner 650 m<sup>2</sup> festgesetzt und hierzu die mathematischen Zeichen < und > verwendet.

Damit sollte geregelt werden, dass für Grundstücke über 650 m<sup>2</sup> niedrigere Nutzungszahlen und für Grundstücke unter 650 m<sup>2</sup> höhere Nutzungszahlen gelten sollen, um Wohngebäude in etwa vergleichbarer Größe im gesamten Bebauungsplangebiet zur ermöglichen.

Entgegen der bisherigen gemeindlichen Auffassung bestimmen die verwendeten Zeichen die von der Gemeinde beabsichtigte Unterscheidung nicht. Vielmehr wurden diese Zeichen versehentlich sinnverkehrt im Bebauungsplan fixiert und damit wird dem von der Gemeinde verfolgten ortsplanerischen Ziel nicht Rechnung getragen.

#### **3. Ziel der Planung**

Die Gemeinde hält an der ortsplanerischen Zielsetzung, das Maß der baulichen Nutzung je Bauparzelle annähernd vergleichbar einzuräumen, fest. Durch Unterscheidung zwischen kleineren und größeren Bauparzellen und entsprechend unterschiedlichen Nutzungszahlen (GRZ und GFZ) soll dieses Ziel erreicht werden.

Um Rechtssicherheit zu schaffen und ein nochmaliges Fehlerrisiko auszuschließen, soll die fehlerhafte Darstellung korrigiert und eine unmissverständliche Formulierung in Text-

form eingebracht werden.

**4. Auswirkungen**

Ausdrücklich sollen sämtliche weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Erlstätter Straße“ unverändert fortgelten, somit sind durch die klarstellende Korrektur der textl. Festsetzung 02.1 etwaige sonstige öffentlichen und privaten Belange nicht berührt sowie evtl. Eingriffe in diverse Schutzgüter nicht erkennbar.

Grabenstätt, den 17. September 2019  
Gemeinde Grabenstätt

gez.

Schützing  
Erster Bürgermeister

