

Gemeinde Untermarchtal
Alb-Donau-Kreis

Bebauungsplan **„Freiherr-von-Speth-Straße“**

*Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren
nach § 13 BauGB*

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Begründung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Anerkannt:
Untermarchtal, den

.....
Ritzler, Bürgermeister

Aufgestellt: RF
Riedlingen, den 07.07.2025

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – www.ibfunk.de

Inhaltsverzeichnis:

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans.....	3
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Beschreibung der Änderungen im Bebauungsplan	3
3. Bodenordnung	4
4. Eingriffs-Ausgleichsbilanz- Eingriffsregelung nach § 1a BauGB	4
Begründung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften.....	5

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Freiherr-von-Speth-Straße“ mit ca. 1,4 ha wurde in den Jahren 2019 bis 2021 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt und am 01.06.2021 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 18.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht und ist seither rechtskräftig.

Die Planfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Erschließung des Baugebietes mit 13 Baugrundstücken wurde in den Jahren 2022 bis 2024 durchgeführt. Teile der Baugrundstücke sind inzwischen verkauft. Ein Baugrundstück ist inzwischen bebaut.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen nun freier gefasst, sich an die geänderten Bedürfnisse der Bauherren und die geänderten baulichen Entwicklungen angepasst werden. Der Bebauungsplan wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Durch die geplanten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Die Betroffenheit von Umweltbelangen durch die Planänderungen ist zu vernachlässigen.

2. Beschreibung der Änderungen im Bebauungsplan

Im bisherigen Bebauungsplan waren entsprechend den örtlichen Bauvorschriften Flachdächer nicht zugelassen. Um den Bauherren mehr Freiheit in der Baugestaltung zu gewähren, soll dies nun geändert werden.

Dadurch sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen in der **Ziffer 2. Maß der baulichen Nutzung/Gebäudehöhe** bei einer Flachdachnutzung Anpassungen bei der maximal zulässigen Gebäudehöhe erforderlich. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf 7,25 m wird verhindert, dass Gebäude mit Flachdächern zu große Gebäudevolumen erhalten. Auch die Erstellung eines dritten Geschosses, als nicht Vollgeschoss („Penthouse“), soll damit verhindert werden. Eine entsprechende Anpassung in der Nutzungsschablone im Bebauungslageplan wird vorgenommen. Zur Ermittlung der Gebäudehöhe bei Flachdachnutzung wird der obere Bezugspunkt genauer definiert.

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen werden zur besseren Vergleichbarkeit bis zum Ende des Änderungsverfahrens in Rot dargestellt. Nach Abschluss des Verfahrens werden in der offiziell gültigen Fassung die Änderung und Ergänzungen zur besseren Lesbarkeit geschwärzt.

Als neue Plangrundlage wurde die Daten aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS) Stand Oktober 2024 verwendet. Die Planzeichnungen wurde an die vermarkten Katasterflächen angepasst.

3. Bodenordnung

Die betroffene Teilflächen der Flurstücke 1485 S Freiherr-von-Speth-Straße (K 7347) und 139/1 WEG befinden sich im Eigentum des Alb-Donau-Kreises.

Die betroffenen Flurstück 159/13 und 163 befindet sich im Eigentum des Klosters Untermarchtal.

Die betroffenen Flurstücke 159 (Schlossblick), 159/6 bis 159/12 (Baugrundstücke), 159/15 bis 159/16 (Baugrundstücke) und 159/17 (Grünfläche) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Untermarchtal.

Die Flurstücke 159/4, 159/5, und 159/14 (Baugrundstücke) befinden sich im privaten Eigentum.

4. Eingriffs-Ausgleichsbilanz- Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Durch die Bebauungsplanänderungen werden keine zusätzlichen Eingriffe ausgelöst. Die Flächen bleiben unverändert. Eine höhere Versiegelung durch eine Änderung der Grundflächenzahl erfolgt nicht. Ein Eingriff ist deshalb nicht gegeben. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Begründung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften

In der **Ziffer 2. Dachform /Dachneigungen /Dachgestaltung** werden neben Satteldächern, Walmdächer, Zeldächern, Pultdächern nun auch Flachdächer zugelassen. Flachdächer werden nun für das Neubaugebiet als baugestalterisch geeignet und zulässig betrachtet. Eine entsprechende Anpassung in der Nutzungsschablone im Bebauungslageplan wird vorgenommen.

In der **Ziffer 3 Einfriedungen** wird gegenüber öffentlichen Flächen die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen von 1,0 m auf 1,3 m erhöht.

Die in den örtlichen Bauvorschriften im Zuge des Änderungsverfahrens vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen werden zur besseren Vergleichbarkeit bis zum Ende des Änderungsverfahrens in Rot dargestellt. Nach Abschluss des Verfahrens werden in der offiziell gültigen Fassung die Änderung und Ergänzungen zur besseren Lesbarkeit geschwärzt bzw. durchgestrichen Teile entfernt.