

# 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marktweg und in den Bergen" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

## PLANUNGSANLASS

Die Marktgemeinde Trappstadt plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marktweg & in den Bergen"; Gmkg. Alsleben im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der bereits am 19.02.1995 beschlossene und rechtskräftige Bebauungsplan enthält eine Vielzahl an längst überholten Festsetzungen, die eine moderne und dem Zeitgeist angepasste Bebauung nicht zulassen.

Hierdurch könnte es in der Folge dazu kommen, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, schon bei den ersten eingereichten Bauanträgen, Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig werden.

Um eine flexible und zukunftsorientierte Bauweise zu ermöglichen, sollen diese Festsetzungen nun in Form überarbeitet und angepasst werden.

Um die geplanten Vorhaben umsetzen zu können, ist die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Marktweg & In den Bergen" erforderlich.

## BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan "Marktweg & In den Bergen" weist drei Bauabschnitte aus, wobei der 1. Bauabschnitt unmittelbar nach Rechtskraft umgesetzt wurde. Der 2. Bauabschnitt befindet sich derzeit in der Fertigstellungsphase. Somit liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine große Vielzahl an unbebauten Grundstücken, die nun kurz- oder mittelfristig zur Bebauung anstehen.

Das 1. Änderungsverfahren hat zum Ziel, den Bauwerbern eine moderne, flexible und dem Zeitgeist angepasste Bebauung im Baugebiet "Marktweg & In den Bergen"; Gmkg. Alsleben zu ermöglichen.

Da durch die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.10.2020 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Marktweg & In den Bergen", genehmigt am 19.02.1995, zu ändern.

Trappstadt, 12.05.2021

# 1. Änderung des Bebauungsplans "Marktweg und in den Bergen" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

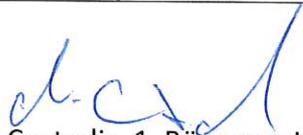
## GEPLANTE ÄNDERUNGEN

<b>1.2. Stellung der baulichen Anlagen</b>	
Bisher:	Die im Plan eingetragenen Firstrichtung des Hauptgebäudes ist zwingend einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig (Winkelbauten) Für Garagen und Nebengebäuden wird eine vom Hauptgebäude abweichende Firstrichtung in Ausnahmen zugelassen. Im gesamten Gebiet sind Winkelbauten zulässig.
Nachher:	- Entfällt -
<b>1.3. Nebenanlagen:</b>	
Bisher:	Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren

	Grundstücksflächen zulässig. Nebengebäude sind in ihrer Gestaltung auf das Hauptgebäude abzustimmen.
Nachher:	- Entfällt -
<b>1.4. Stellplätze und Garagen:</b>	
Bisher:	Garagen max. Traufhöhe 2,75 Meter; Dachneigung wie Wohngebäude. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 Metern vorzusehen. Die Einfriedung dieser ist nicht zulässig. Aneinanderstehende Grenzgaragen sind mit Satteldach und einer einheitlichen Firstrichtung auszubilden. Die Firstrichtung ist zwingend vorgeschrieben.
Nachher:	Der Abschnitt wird wie folgt geändert: Garagen, Carports und Stellplätze sind nach § 12 BauNVO zulässig. Garagen max. Traufhöhe 3,00 Meter. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 Meter vorzusehen. Die Einfriedung dieser ist nicht zulässig.
<b>2.1. Dachgestaltung</b>	
Bisher:	Satteldächer von 40° +-5° Krüppelwalmdächer sind ab der Kehlbalkenlage zulässig. Dachaufbauten sind ab 37° zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,00 Meter von den Giebelsimsen einhalten. Die Summe der aneinander gereihten Dachaufbauten darf 1/3 Hauslänge nicht überschreiten. Einzelgauben ist der Vorzug zu geben.
Nachher:	Der Absatz wird wie folgt geändert: Dachform, Dachneigung sind frei bestimmbar. Dachaufbauten sind zulässig und frei bestimmbar.
<b>2.1.4. Dacheindeckung</b>	
Bisher:	Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1,00 Meter gemessen zwischen Oberkante Geschosdecke und Unterkante – Fußpfette zulässig.
Nachher:	Der Absatz wird wie folgt geändert: Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1,00 Meter gemessen zwischen Oberkante Geschosdecke und Unterkante – Fußpfette zulässig.
<b>2.2. Außenwandgestaltung</b>	
Bisher:	Solarflächen in den Dachflächen sind auf max. 50 qm zu begrenzen. Die Gebäude dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden. Verblendungen mit glasiertem Material, Asbestzementplatten Kunststoffplatten und auffallende Putzmuster sind untersagt.
Nachher:	Der Abschnitt wird wie folgt geändert: Solarthermische und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Als Fassadenfarbe sind grelle Farben nicht zulässig.

<b>2.4. Einfriedungen</b>	
Bisher:	Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straße soll 1,30 Höhe nicht übersteigen. Kunststoffzäune und Stacheldrahtzäune dürfen nicht verwendet werden. Es sollen naturbelassene Holzzäune in Form von senkrechten Holzlattenzäunen erstellt werden. Die Hölzer können mit lasierendem Holzschutzmittel behandelt werden. Als Einfriedungen sind auch Mauern zulässig, wenn sie verputzt und in gedeckter Farbe gestrichen sind und mit einer Ziegelabdeckung in Rot erfolgt. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zugelassen, wenn eine Hinterpflanzung erfolgt. Natursteinmauern sind ebenfalls zulässig. Scherengitterzäune aus Holz und Stahl sind unzulässig. Wo landwirtschaftliche Flächenangrenzen müssen die Einfriedungen 0,50 Meter zurückgesetzt werden (zurückbleiben). Zur Überdeckung von Geländeunterschieden sind Stützmauern bis 1,25 Meter zulässig.
Nachher:	Der Abschnitt wird wie folgt geändert: Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken, Zäunen in Verbindung mit einer Hecke, Gabionen und Mauern sind zwischen den Grundstücken bis zu einer Höhe von max. 2,00 Meter, zur Straßenfrontseite bis max. 1,30 Meter zulässig.
<b>2.7. Sonstige Festsetzungen</b>	
Bisher:	Wintergärten dürfen nur mit gesonderter Genehmigung errichtet werden. Überdachungen sind ebenfalls Genehmigungspflichtig. Parapolantennen dürfen nur im rückwertigen Bereich aufgebaut werden. Nicht erlaubt ist die Aufstellung Straßenseitig, im Vorgarten oder auf den Dächern straßenseitig.
Nachher:	- entfällt -
<b>3. Grundstücksgröße</b>	
Bisher:	Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 600,00 qm. Die Durchschnittsgröße der Grundstücke beträgt 1100 qm.
Nachher:	Der Abschnitt wird wie folgt geändert: Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 600 qm. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen des § 17 BauNVO.

Trappstadt, den 12.05.2021

  
Michael Custodis, 1. Bürgermeister  
(Siegel)



