

## Änderungsverfahren

### **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Breitwiesen“**

Gemarkung Grunbach

(rechtsverbindlich seit 19.05.2016)

zu 1.

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

*Ergänzung* zu Ziffer 1.2 b)

In den Bereichen der Baufenster, in denen eine „Höhe baulicher Anlagen“ von max. 12,00 m festgesetzt ist, darf diese gemäß den nachfolgend definierten Maßen und Gestaltungsvorgaben überschritten werden:

- Die in Ziffer 1.2 b) der planungsrechtlichen Festsetzungen definierten Höhen der baulichen Anlagen (bis max. 12,00 m) dürfen allgemein bis max. 3,50 m überschritten werden (als sog. „**Staffelgeschoss**“), sofern dieses mind. 4,00 m von der für die Höhe der baulichen Anlage (sprich: des Hauptbaukörpers) maßgeblichen Außenwand zurücktritt und maximal 50 % der Dachfläche [bzw. der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses] beansprucht.  
Das vorgegebene Abstandsmaß von mind. 4,00 m gilt für Außenwände entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und reduziert sich auf mind. 2,50 m bei den sonstigen Außenwänden.

Die nachfolgenden Höhen- und Gestaltungsvorgaben bez. **technischer Dachaufbauten** gelten in allen Baufenstern:

- **Technische Dachaufbauten** bis max. 3,50 m Höhe sind allgemein zulässig, sofern diese mind. 4,00 m von der für die Höhe der baulichen Anlage (sprich: des Hauptbaukörpers) maßgeblichen Außenwand zurücktreten (d.h. nach innen versetzt auf der Dachfläche errichtet werden). Mit diesen technischen Dachaufbauten darf max. 25 % der Dachfläche [bzw. der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses] in Anspruch genommen werden.  
Das vorgegebene Abstandsmaß von mind. 4,00 m gilt auch bei den technischen Dachaufbauten für Außenwände entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und reduziert sich auf mind. 2,50 m bei den sonstigen Außenwänden.

zu 2.

## Örtliche Bauvorschriften

*Ergänzung* zu Ziffer 2.1

*neue baugestalterische Vorgabe*

*d)*

- Die in Ziffer 1.2 b) der planungsrechtlichen Festsetzungen definierten Höhen der baulichen Anlagen (bis max. 12,00 m) dürfen allgemein bis max. 3,50 m überschritten werden (als sog. „**Staffelgeschoss**“), sofern dieses mind. 4,00 m von der für die Höhe der baulichen Anlage (sprich: des Hauptbaukörpers) maßgeblichen Außenwand zurücktritt und maximal 50 % der Dachfläche [bzw. der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses] beansprucht.  
Das vorgegebene Abstandsmaß von mind. 4,00 m gilt für Außenwände entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und reduziert sich auf mind. 2,50 m bei den sonstigen Außenwänden.
- **Technische Dachaufbauten** bis max. 3,50 m Höhe sind allgemein zulässig, sofern diese mind. 4,00 m von der für die Höhe der baulichen Anlage (sprich: des Hauptbaukörpers) maßgeblichen Außenwand zurücktreten (d.h. nach innen versetzt auf der Dachfläche errichtet werden). Mit diesen technischen Dachaufbauten darf max. 25 % der Dachfläche [bzw. der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses] in Anspruch genommen werden.  
Das vorgegebene Abstandsmaß von mind. 4,00 m gilt auch bei den technischen Dachaufbauten für Außenwände entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und reduziert sich auf mind. 2,50 m bei den sonstigen Außenwänden.

---

## Begründung

zu Ziffer **1.2 b)** der planungsrechtlichen Festsetzungen  
zu Ziffer **2.1 d)** der örtlichen Bauvorschriften

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt sich um Festsetzungen bzw. Vorschriften in Bezug auf die zulässige „Höhe baulicher Anlagen“ (gemäß Ziffer 1.2 b der planungsrechtlichen Festsetzungen). Mittels Maß- und Gestaltungsvorgaben im Falle zulässiger Überschreitungen sollen die städtebaulichen Ziele bezüglich der Staffelung der Gebäudehöhen – insbesondere gegenüber dem Gebäudebestand östlich der Wiesenstraße – weiterhin gewährleistet werden.

Auf diese Weise wird ein deutlicher Rücksprung des Staffelgeschosses sichergestellt und die maßgebliche Höhe der Attika des Hauptbaukörpers städtebaulich wirksam, was sich insbesondere auch in dieser Form vom Straßenraum aus darstellen wird. Mit den gewählten Maß- und Gestaltungsvorgaben werden die Grundzüge der Planung somit gewahrt.