Gemeinde Deilingen 12.07.2021

**Begründung**

**zum Bebauungsplan „1. Änderung Reuthof,“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch**

**1. Erfordernis der Planung sowie Ziele und Zwecke**

Der Bebauungsplan Reuthof wurde im Jahr 1997 aufgestellt. Zielsetzung war die Schaffung von Wohn-und Gewerbebauflächen um den wachsenden Bedarf in der Gemeinde zu decken. Es wurden Flächen als Allgemeines Wohngebiet, als Dorfgebiet und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Inhaber eines Gewerbebetriebes an der Straße Reuthof beabsichtigt westlich seines Betriebsgebäudes ein Wohnhaus für sich und seine Familie zu errichten. Der Baugrund liegt überwiegend im ausgewiesenen Gewerbegebiet und zu einem kleineren Teil auf einem Außenbereichsgrundstück. Dabei liegen die Voraussetzungen für die Errichtung einer Betriebsinhaberwohnung nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung zwar vor. Zur rechtlichen Absicherung der Wohnnutzung auch für künftige Eigentumskonstellationen, soll ein Grundstücksteil westlich des Betriebsgebäudes als Mischgebiet ausgewiesen werden. Im Mischgebiet sind Wohngebäude allgemein zulässig, im Gegensatz zum Gewerbegebiet, in dem Wohnungen nur ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Der Änderungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 12.07.2021

**6. Auswirkungen der Planung**

**6.1 Umweltprüfung**

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Umweltrelevante Eingriffe finden nicht statt.

**6.2 Erschließung**

Keine Änderungen

**6.3 Ver.-und Entsorgung**

Keine Änderungen

**6.4 Auswirkungen der Planung**

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert. Die Grundflächenzahl wird mit 0,60, die Geschossflächenzahl mit 1,20 in Anlehnung an die Obergrenzen für Mischgebiete festgesetzt. Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche wird bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert. Der bisher festgesetzte Pflanzstreifen wird aufgehoben. Die Gebäudehöhe wird auf ein Maß von 9 m in Anlehnung an die Geschossigkeit begrenzt. Hinsichtlich der Immissionsgrenze gelten im Mischgebiet geringere zulässige Werte als im Gewerbegebiet. Die bedeutet, dass umliegende Betriebe diese Werte an einem Immissionsort im Mischgebiet einhalten müssen. Im Kontext mit dem angrenzenden Wohngebiet dürften sich praktisch aber kaum weitergehende Einschränkungen ergeben, denn dort sind die nochmals geringeren Werte für Allgemeine Wohngebiete maßgebend.

Deilingen, den 12.07.2021

Ragg

(Bürgermeister)