

Gemeinde Röttenbach

BBP/GOP Nr. 18 „Obstgarten“, 4. Änderung ENTWURF

Begründung

Stand 14.09.2026

bearbeitet von
Projekt 4 GBR, Büro für Stadt- & Freiraumplanung



Allersberger Str.185/L1a 90461 Nürnberg
Tel 0911-4744081
info@projekt4.net www.projekt4.net

1 Begründung der Änderung des Bebauungsplans:

Im Geltungsbereich kam es in vergangener Zeit, bei Bauanträgen mit höheren Verdichtungen, häufiger zu Überschreitungen der in der Urfassung des Bebauungsplans mit 0,3 festgesetzten Grundflächenzahl bzw. der Überschreitung der zulässigen Grundfläche (sog. GRZ II), durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 genannten Anlagen.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Plangebiet in den Nutzungsschablonen A und B von bisher 0,3 auf künftig 0,4 erhöht.

Die Änderung dient der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung und Nachverdichtung des bereits vollständig erschlossenen Siedlungsbereichs. Ziel ist es, den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern eine zeitgemäße und den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Nutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen. Die bislang festgesetzte GRZ von 0,3 erweist sich insbesondere im Hinblick auf heutige Anforderungen an Wohngebäude sowie an notwendige Stellplätze, Garagen, Carports, Terrassen und sonstige zulässige Nebenanlagen als restriktiv und schränkt die bauliche Nutzung der Grundstücke in einem Umfang ein, der städtebaulich nicht mehr erforderlich ist.

Mit der Erhöhung der GRZ auf 0,4 wird eine für Allgemeine Wohngebiete städtebaulich angemessene bauliche Dichte festgesetzt. Die Änderung ermöglicht eine zeitgemäße Ausnutzung der Grundstücke, ohne den Gebietscharakter oder die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. Die vorhandene aufgelockerte Wohnbebauung bleibt auch künftig erhalten.

Weiterhin wurde unter Punkt 5.2 der Begriff „Wohneinheit“ klarstellend durch „regulärer Wohneinheit“ ersetzt. Die Festsetzung 5.2 lautet nun: „Pro regulärer Wohneinheit sind 2 Pkw- Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen“. Diese Klarstellung erfolgte aus Gründen der Abgrenzung zu Ferienwohnungen für die lediglich 1 Stellplatz pro Ferienwohnung nachzuweisen ist.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Geschossigkeit, der Gebäudehöhen sowie der grünordnerischen Festsetzungen, bleiben unverändert bestehen. Hierdurch wird sichergestellt, dass trotz der höheren baulichen Ausnutzbarkeit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet bleibt und die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet nicht beeinträchtigt wird.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Durch die bessere Ausnutzung bereits erschlossener und baulich geprägter Grundstücke wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Die Planung trägt dazu bei, den bestehenden Siedlungsbereich bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegenzuwirken.

Da die Grundzüge der Planung durch die Erhöhung der Grundflächenzahl nicht berührt werden und sich die Änderung auf die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines bestehenden Allgemeinen Wohngebiets beschränkt, bleibt der Gebietscharakter unverändert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, das Ortsbild, die Erschließung oder die nachbarlichen Belange sind aufgrund der moderaten Anpassung der GRZ nicht zu erwarten.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 ist daher aus städtebaulicher Sicht erforderlich, angemessen und mit den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vereinbar.

Röttenbach,

Lisa Schlosser
Erste Bürgermeisterin