

Sitzungsvorlage Nr. 1348/2017



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	25.04.2017	öffentlich

**Bebauungsplan "Jungholzweg - Am Burren - 3. Änderung"
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a
Baugesetzbuch**

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 25.04.2017 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Jungholzweg – Am Burren – 3. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht.
3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden auf die Dauer 1 Monats öffentlich ausgelegt (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Für die Bebauungsplanänderung fallen keine Kosten an, da diese vom Antragsteller übernommen werden.

Sachverhalt

Das Plangebiet liegt in an der Jahnstraße und des Höhenwegs sowie östlich des Baugebiets Jungholz. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um voll erschlossene, jedoch unbebaute Baugrundstücke.

Auf den Flächen des Plangebiets sind gemäß geltendem Bebauungsplan nur Einzelhäuser zulässig. Um eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen, sollen auch Doppelhäuser zulässig sein. Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nr. 526/5, 527/1 und 527/10 mit einer Größe von ca. 14 Ar in Rudersberg. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch. Somit wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden, abgesehen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der bestehenden Festsetzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der umgebenden Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) über die Angabe in Metern über Normalnull bestimmt wird. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert. Hierdurch wird eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Zulässige Dachform ist Satteldach mit einer Dachneigung von 30° – 40°.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Jungholzweg – Am Burren – 3. Änderung“ des Ing. Büros Käser vom 25.04.2017 wurden diese Vorgaben berücksichtigt.

Einzelheiten sind dem beiliegenden Textteil sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Nach dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten gehört.

Anlage/n:

Anlage 1: Bebauungsplan "Jungholzweg - Am Burren, 3. Änderung" - Lageplan

Anlage 2: Bebauungsplan "Jungholzweg - Am Burren, 3. Änderung" - Textteil

Anlage 3: Bebauungsplan "Jungholzweg - Am Burren, 3. Änderung" - Begründung