

Sitzungsvorlage Nr. 2098/2020



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	28.07.2020	öffentlich

Bebauungsplan "Bühl. 2. Änderung" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 28.07.2020 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Bühl – 2. 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).

Sachverhalt

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage des Teilorts Oberndorf. Es grenzt im Westen an die Bühlgasse und liegt im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Wieslaufstraße und der Straße „Bühlgärten“.

Für das Baugrundstück gilt der Bebauungsplan „Bühl“ aus dem Jahre 1979. Hiernach ist auf dem Grundstück eine Pflanzbindung für den Streuobstbau festgesetzt. Als Maßnahme der Innenentwicklung soll die unbebaute Fläche an der Bühlgasse auf Wunsch des Antragsstellers mit einem Wohngebäude bebaut werden. Das Wohnhaus soll mit einer Grundfläche von rund 10 m x 10 m, zweigeschossig mit Satteldach (DN 38 °) ausgeführt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche zu schaffen, ist die Änderung des aktuell geltenden Bebauungsplanes notwendig.

Im Bereich der angrenzenden Grundstücke Flst. Nr. 136/1, 137 und 138 wurde der Bebauungsplan letztes Jahr angepasst (Bühl, 1. Änderung). Auf die Vorlagen Nrn. 1662/2018, 1912/2019 wird verwiesen.

Da eine innerörtliche Nachverdichtung grundsätzlich zu begrüßen ist, hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.06.2020 (Vorlage Nr. 2076/2020) für die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich ausgesprochen.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Der Planbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 136. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 5,5 Ar. 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.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung auf dem an der Bühlgasse gelegenen Grundstück schaffen. Das Baugebiet wird darum, entsprechend des Planungsziels und der nördlich angrenzenden Bebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO allgemein ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal Gebäudehöhe (höchster Gebäudepunkt (HGP)) bestimmt. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe und der festgesetzten Baugrenzen ist so die mögliche Gebäudekubatur eindeutig begrenzt.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen in Form eines Baufensters. Das Baufenster ermöglicht die Bebauung mit einem Einzelhaus. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Terrassen ist zulässig.

Entsprechend der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planung wird offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt, zugelassen sind nur Einzelhäuser. Die maximal zulässige Gebäudelänge ist durch die festgesetzten Baugrenzen eindeutig bestimmt.

Das Baugrundstück soll, von der Bühlgasse aus, über das Flurstück Nr. 136/1 erschlossen werden. Im Zuge der Planung ist vorgesehen, die Bühlgasse an der Engstelle zwischen dem Gebäude Nr. 7 und dem Plangebiet auf ca. 4 m zu erweitern.

Sofern bei der Baumaßnahme die Stützmauern entlang der Bühlgasse ersetzt werden müssen, sind hierbei Natursteinmauern zu verwenden.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Bühl – 2. Änderung“ des Ing. Büros Käser vom 28.07.2020 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:

- 02 - BPlan_Bühl 2te Änd_Lageplan_M500_A4
- 01 - BPlan_Bühl 2te Änd_Textteil
- 03 - BPlan_Bühl 2te Änd_Begründung
- 04 - BPlan_Bühl 2te Änd_Bodenschutz bei Baumaßnahmen