

Sitzungsvorlage Nr. 2210/2020



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	08.12.2020	öffentlich

Bebauungsplan "Badwiesen, 1. Änderung" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 08.12.2020 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Badwiesen, 1. 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 in Rudersberg, südwestlich des Friedhofs. Es wird im Osten durch die Schulstraße und die Herderstraße und im Westen durch die Badwiesenstraße begrenzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Badwiesen“ aus dem Jahre 1964 sind verschiedene Erweiterungen an der Bestandsbebauung vorgesehen, die gegen die geltenden Festsetzungen verstoßen. So ist vorgesehen ein Grundstück, welches bisher vollständig im Bauverbot liegt, mit einem Carport zu bebauen. Ein Eigentümer plant den Um- und Anbau seines Gebäudes. Auf einem weiteren Grundstück soll nach erfolgter Grundstücksteilung der Neubau eines Wohnhauses mit Garage erfolgen.

Der Umfang der Verstöße gegen den geltenden Bebauungsplan lässt eine Genehmigung der Vorhaben im Wege einer Befreiung nicht zu. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Vorhaben sowie weiterer zukünftiger Nachverdichtungsmaßnahmen soll der Bebauungsplan im Bereich der Kelterstraße geändert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 1753/1, 1753/2, 1755, 1755/1, 1902/2, 1903/2, 1904/1, 1904/2, 1904/3, 1904/4, 1904/5 und Teil des Flurstücks Nr. 1720 (Kelterstraße). Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 80 Ar, davon umfasst das allgemeine Wohngebiet ca. 75,50 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.

Entsprechend der bestehenden Festsetzung im Gebiet „Badwiesen“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten mit der Nachbarschaft, sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO) allgemein ausgeschlossen.

Vorliegend handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, bei dem auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung verzichtet wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB und muss sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster werden erweitert, dabei werden bereits bestehende Anbauten sowie das Nachverdichtungspotential auf den Grundstücken berücksichtigt. Zur Erhaltung der bestehenden städtebaulichen Struktur an der Kelterstraße wird die maximal zulässige Gebäudelänge auf 16 m beschränkt. Dies entspricht in etwa der bereits bestehenden Gebäudelängen. Zur Nachverdichtung des Baugebiets sind zukünftig auch Doppelhäuser zulässig.

Auf dem bisher im Bauverbot liegenden Grundstück am Kreuzungsbereich Kelter- und Schulstraße, wird eine Fläche für Carports festgesetzt.

Entsprechend der bestehenden Festsetzung und den geplanten Bauvorhaben wird als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 35 Grad bis 48 Grad festgesetzt. Die Vorhaben zur Gestaltung der Dachflächen orientieren sich im Weiteren am Bestand.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf bis zu zwei Stellplätze je Wohnung, abhängig von der Wohnungsgröße. Dies entspricht der in Rudersberg gehandhabten Praxis und ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit unter der Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs erforderlich ist.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Badwiesen, 1. Änderung“ des Ing. Büros Käser vom 08.12.2020 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_Badwiesen 1. Änderung_Lageplan_M500

01- BPlan_Badwiesen 1. Änderung_Textteil

03- BPlan_Badwiesen 1. Änderung_Begründung