Sitzungsvorlage Nr. 2320/2021/1

GEMEINDE RUDERSBERG

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	28.04.2021	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	11.05.2021	öffentlich

Bebauungsplan "Änderung IV Pfizen"
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 28.04.2021 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Änderung IV Pfizen" 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 im Ortsteil Michelau, zentral innerhalb des Baugebiets Pfizen. Es wird im Südwesten von der Mittelfeldstraße und im Nordwesten vom Pfizackerweg begrenzt.

Auf dem Grundstück Mittelfeldstraße Nr. 6 (624) ist die Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes um ein zusätzliches Vollgeschoss geplant. Dadurch verstößt die Planung

gegen die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans, der nur maximal ein Vollgeschoss zulässt. Eine weitere Überschreitung betrifft die zulässige Traufhöhe. Aufgrund der Abweichungen von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans ist eine Genehmigung des Bauvorhabens im Wege der Befreiung nicht möglich. Eine Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben sowie weiterer zukünftiger Nachverdichtungsmaßnahmen soll der Bebauungsplan im Bereich der Mittelfeldstraße geändert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 624 (Mittelfeldstraße 6), 635 (Pfizackerweg 2) und 635/1 (Mittelfeldstraße 8) Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 80 Ar, davon umfasst das allgemeine Wohngebiet ca. 14,7 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 „Pfizen“ 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster werden geringfügig erweitert und an den Bestand angepasst. Entsprechend der bisher geltenden Festsetzung ist offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO zulässig.

Die mögliche Kubatur der Gebäude ist durch das Zusammenspiel der festgesetzten Bauweise, der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe und der maximalen Gebäudehöhen, der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Dachneigung eindeutig begrenzt. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wird als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 25° bis 30° festgesetzt

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.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Änderung IV Pfizen“ des Ing. Büros Käser vom 28.04.2021 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:
01- BPlan_Änderung IV Pfizen_Textteil
02- BPlan_Änderung IV Pfizen_Lageplan_M500_A4
03- BPlan_Änderung IV Pfizen_Begründung
04 - BPlan_IV Pfizen_Merkblatt Bodenschutz bei Baumaßnahmen