

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2023/227**

freigegeben am **03.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

**Datum: 18.12.2023**

### **6. Änderung des Bebauungsplans 20 - Am Wiesenrand**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	06.02.2024	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 29.01.2024 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 6. Änderung des Bebauungsplans 20 durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans 20 wurde bereits 2022 vor dem Hintergrund einer Baumitteilung für ein Einfamilienhaus in der Schützenhofstraße auf einem rückwärtigen Grundstücksteil, welches sich durch die gewählte Gestaltung des Baukörpers nicht in die vorhandene Einfamilien- und Doppelhausbebauung einfügt, gefasst. Durch das Bauvorhaben würde der optische Eindruck einer zweigeschossigen Bauweise mit Pultdach mit einer Traufhöhe von über 7 Metern erweckt.

Auf Basis des Aufstellungsbeschlusses wurde das Bauvorhaben gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans sollen die Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 20 in die verbindliche Bauleitplanung und somit als Genehmigungsgrundlage für Bauanträge und Baumitteilungen übernommen werden.

Es ist daher vorgesehen, orientiert am vorhandenen Gebäudebestand, eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festzusetzen. Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften erlassen, wonach im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen.

Künftig sollen in Einzelhäusern – abhängig von der Grundstücksgröße – bis zu zwei Wohneinheiten zulässig sein. In Doppelhäusern sollen – abhängig von der Grundstücksgröße – bis zu vier Wohneinheiten zulässig sein, sodass mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans 20 eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten eingeführt wird. Hierdurch soll dem Wohnraumbedarf, insbesondere bei kleineren Wohnungsgrößen, begegnet werden. Da für Doppelhäuser jedoch auch die oben genannten Festsetzungen zur Gebäudekubatur gelten, fügen sich diese auch weiterhin in das Ortsbild ein.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Satzung mit Begründung