

Sitzungsvorlage

Nummer: 25/2015 ö
TOP: 4 ö
Sitzung am: 23.02.2015
Bearbeiter: Frau Dörner

Gemeinderat

Änderung des Bebauungsplans „Obere Straße/Hintere Straße“

Anlagen: - Bebauungsvorschlag Wohnbau Birkenmaier
- Rechtskräftiger Bebauungsplan

I. Antrag

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplan „Obere Straße/Hintere Straße“ zu ändern.

II. Begründung

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zu beurteilen nach

30 BauGB § 33 BauGB § 34 BauGB § 35 BauGB

Bebauungsplan „Obere Straße/Hintere Straße“

Auf dem Grundstück Stelle 2, Flst. 344 und 345, ist der Neubau von zwei Doppelhäusern geplant. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nördlich der Oberen Straße“.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung ein. Jedoch ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig, da das Vorhaben in einigen Punkten nicht den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans entspricht.

Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan:

Gebäude und Terrassen sowie Garagen/Stellplätze liegen teilweise außerhalb des Bau-
fensters:

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 weist für das Grundstück bereits ein Baufenster aus, das durch die Planung an mehreren Stellen sowohl durch das Hauptgebäude, als auch durch die Terrassen und Garagen/Stellplätze überschritten wird. Die Stellung der Hauptgebäude mit Terrassen sowie die Lage der Garagen und Stellplätze ist städtebau-

lich zu befürworten und aus Sicht der Verwaltung spricht nichts gegen eine Anpassung des Baufensters.

Hauptfirstrichtung der Doppelhäuser und Dachneigung:

Aufgrund der Stellung der Hauptgebäude ergibt sich automatisch eine geringfügig abweichende Firstrichtung. Einer Änderung des Bebauungsplans bez. der Firstrichtung kann zugestimmt werden. Im Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 45 - 50° zulässig. Geplant ist jedoch eine Dachneigung von 40°. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich diese geringfügig niedrigere Dachneigung städtebaulich ins Quartier ein.

Nebenanlagen als Ausnahme zulässig:

Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes können Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen nur als Ausnahme zugelassen werden. Aus Sicht der Verwaltung ist der Wunsch, eine Gerätehütte (Nebenanlage, Grundfläche 3 x 2 m) im Garten zu errichten, durchaus nachvollziehbar. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes zu befürworten. Es wird vorgeschlagen, Nebenanlagen allgemein zuzulassen.

EFH liegt über 0,90 m im Mittel über dem natürlichen Gelände und die Aufschüttungen betragen an manchen Stellen mehr als 0,90 m:

In den Ansichten Süd und Nord ist deutlich zu erkennen, dass das natürliche Gelände stark in Richtung Westen abfällt. Die geplanten Aufschüttungen sind aus Sicht der Verwaltung daher vertretbar. Es wird empfohlen, eine entsprechende Regelung im Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Max. Traufhöhe bei Z=II (3,5 m) überschritten:

Aufgrund des in Richtung Westen stark abfallenden Geländes wird die max. Traufhöhe von 3,50 m auf der Westseite überschritten. Die Traufhöhe auf der Westseite beträgt 4,54 m. Auf der Ostseite ist die max. zulässige Traufhöhe von 3,50 m eingehalten.

Überschreitung der zulässigen Nutzung bei der GRZ II:

Aufgrund der vorliegenden Planung ist mit einer Überschreitung der GRZ II um 79 m² (10,8 %) zu rechnen. Diese Überschreitung ist mit der langen Zufahrt zum letzten Doppelhaus zu begründen. Hierdurch werden größere versiegelte Flächen notwendig.

III. Kosten / Finanzierung

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung werden vom Vorhabenträger übernommen.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.