

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 30.10.2023

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 für das Gebiet nördlich der Sudetenstraße Haus-Nrn. 26 - 42, südlich der Sudetenstraße Haus-Nrn. 11 - 23, Egerländer Straße Haus-Nrn. 3 - 17 und 4 - 16, nördlich der Ottostraße Haus-Nrn. 20 - 24, nördlich des Riemer Gangsteig Haus-Nrn. 2 - 6a; Behandlung der Stellungnahmen aus dem Verf. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; hierzu noch weitere ortsplanerische Anregungen

I. Vortrag

In der Sitzung des Gemeinderats am 19.10.2023 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB behandelt und entsprechend gewürdigt.

Aufgrund des Antrags zur Geschäftsordnung konnte eine Beschlussfassung über Punkt E) Weitere ortsplanerische Anregungen nicht gefasst werden. Dies soll nun erfolgen um die Anregungen auch in die Planunterlagen für den nächsten Verfahrensschritt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, mit aufzunehmen.

E) Weitere ortsplanerische Anregungen

Zu Vordächern:

Es wird angeregt den Begriff „Vordächer“ in dem Festsetzungskonzept zu konkretisieren.

Dies betrifft die Festsetzung 3.2 sowie die Festsetzung 4.3.

Demnach soll aufgenommen werden, dass es sich bei Vordächern beispielsweise um Eingangsvordächer oder Terrassenüberdachungen handelt. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Dachüberstand kein Vordach darstellt.

Zur Sockelhöhe:

Gemäß der Festsetzung 3.6 darf die Sockelhöhe max. 0,30 m betragen. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. Da in dem Plangebiet teilweise sehr hohe Sockelhöhen bestehen, wird empfohlen folgenden Satz in der Festsetzung zu ergänzen, um auch Anbauten an höhere Sockel zu ermöglichen:

Bei Anbauten, Sanierung, Erweiterung und Umbauten an ein bestehendes Gebäude ist auch die vorhandene Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB EG) zulässig.

Baugrenzen:

Es wird angeregt die Baugrenze auf der Fl.-Nr. 359/22 um 10 m in westliche Richtung zu verlängern, da diese im bisherigen Entwurf sehr eng um das Bestandsgebäude gezogen wurde, wodurch die Flexibilität, v.a. hinsichtlich der Unterbringung von Nebenanlagen, eingeschränkt wurde.

Die Baugrenzen auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 353/11 und 353/10 sollen gemäß der Konzeption der grundstücksübergreifenden Baugrenzen verbunden werden.

Zu Nebenanlagen:

Die Festsetzung 5.6 soll dahingehend konkretisiert werden, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, etc.) bis zu einer Größe von je 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig sind.

Zu Tiefgaragen:

Es wird empfohlen eine Festsetzung 5.8 aufzunehmen, dass Tiefgaragen im gesamten Bauland auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Gaube und Dachaufbauten:

Gemäß der Festsetzung 6.5. muss der Abstand der Gaube zum Ortgang mind. 1,5 m betragen. Der Abstand der Zwerchgiebel zum Ortgang muss mind. 3,0 m betragen. Die Festsetzung soll dahingehend angepasst werden, dass die Gesamtbreite aller Dachaufbauten (anstatt Gaube) pro Hausseite 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten darf.

II. Beschlussempfehlung

Den ortsplanerischen Anregungen wird zugestimmt. Die Ergänzungen sollen gemäß Vorschlag in die Planunterlagen zum Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet werden.