gemeinde oberstenfeld

Sitzungsvorlage
Nr.: TA 7/2023

Technischer Ausschuss	30. März 2023	nicht öffentlich	Beschlussfassung

Verfasser: Kai Kraning

Anwendung der Festsetzungen des Bebauungsplans "Dürren IV"

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Dürren IV" wurde bereits rechtskräftig als Satzung beschlossen. Mit den ersten eingereichten Baugesuchen haben sich einige widersprüchliche Festsetzungen herausgestellt.

2.5.1 Stellplätze und Garagen
„Offene Stellplätze und Garagen / Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den im Plan mit St, CaP und Ga bezeichneten Flächen sowie innerhalb der Pflanzgebotsflächen Pfg 2 und Pfg 3 zulässig."

2.8.1.2 Pfg 2
„[…] Die Flächen dürfen weder unter- noch überbaut werden. Es sind nur offene Stellplätze, sowie Zufahrten zu dahinterliegenden Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Tiefgaragenzufahrten und Zugänge auf maximal 70 % der Fläche zulässig."

2.8.1.3 Pfg 3
„[…] Die Flächen dürfen weder unter- noch überbaut werden. Es sind nur offene Stellplätze, sowie Zufahrten zu dahinterliegenden Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Tiefgaragenzufahrten und Zugänge auf maximal 50 % der Fläche zulässig."

Grundsätzlich wäre zur Heilung und Klarstellung der widersprüchlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mindestens eine Textteiländerung erforderlich. Die Verwaltung schlägt nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg vor, auf diese Textteiländerung zu verzichten und die weitere Anwendung mit Hilfe dieser Sitzungsvorlage zu definieren.

Die Verwaltung schlägt demnach vor, die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten als bindend vorzugeben. Dies hat neben der Klarstellung im Umgang mit Stellplätzen auch den Hintergrund, dass die Bebaubarkeit im Allgemeinen attraktiver gestaltet werden soll.

Mit der ersten eingereichten Planung wird deutlich, dass die Ausrichtung der Grundstücke in Verbindung mit dem Pflanzgebot die Erstellung von Terrassen kaum ermöglicht. Um Terrassen zum Teil auch im Pflanzgebot und damit in südlicher Ausrichtung zu ermöglichen, sollen die Festsetzungen des Pflanzgebots zur Überbaubarkeit von Stellplätzen und Zufahrten analog angewendet werden.

Damit die damalige Eingriffs- und Ausgleichsbilanz noch ausreichend ist, sind für Terrassen im Pfg 2 und 3 die Festsetzungen der Nummer 3.5 zur Gestaltung der Stellplatzflächen ebenfalls analog anzuwenden.

Die Verwaltung versucht mit dieser Vorgehensweise die Bebaubarkeit des Gebiets attraktiv sicherzustellen und gleichzeitig ein aufwendiges, zeitintensives und ergebnisoffenes Bebauungsplanverfahren zu verhindern.

Im Gesamten schlägt die Verwaltung folgende weitere Anwendung vor:

1. Von den sich widersprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Nr. 2.8.1.2 „Pfg 2" und 2.8.1.3 „Pfg 3" anzuwenden.

2. In den Festsetzungen mit den Nummern 2.8.1.2 „Pfg 2" und 2.8.1.3 „Pfg 3" lässt der Bebauungsplan Stellplätze und Zufahrten sowie Zugänge mit einer Überbauung von maximal 70 % bzw. 50 % zu. Analog wird dies auch für ebenerdige Terrassen angewendet.

3. Für den Terrassenbelag gelten die Festsetzungen der Nr. 3.5 des Bebauungsplans ebenfalls analog.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der vorgeschlagenen Anwendung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Dürren IV" zu.

gemeinde oberstenfeld

Sitzungsvorlage
Nr.: 86/2023

Technischer Ausschuss	31. August 2023	nicht öffentlich	Beschlussfassung

Verfasser: Kai Kraning

Anwendungen der Festsetzungen des Bebauungsplans "Dürren IV"

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Dürren IV" wurde bereits rechtskräftig als Satzung beschlossen. In der Anwendung des Bebauungsplans zeigt sich jedoch, dass einige Festsetzungen sich in der Umsetzung als schwierig und unattraktiv erweisen.

In der Sitzung am 30. März 2023 hat der Technische Ausschuss bereits folgender Anwendung des Bebauungsplans zugestimmt:

1. Von den sich widersprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Nr. 2.8.1.2 „Pfg 2" und 2.8.1.3 „Pfg 3" anzuwenden.

2. In den Festsetzungen mit den Nummern 2.8.1.2 „Pfg 2" und 2.8.1.3 „Pfg 3" lässt der Bebauungsplan Stellplätze und Zufahrten sowie Zugänge mit einer Überbauung von maximal 70 % bzw. 50 % zu. Analog wird dies auch für ebenerdige Terrassen angewendet.

3. Für den Terrassenbelag gelten die Festsetzungen der Nr. 3.5 des Bebauungsplans ebenfalls analog.

Mittlerweile haben sich bei der Bearbeitung in der Anwendung weitere Probleme aufgetan:

So zeigt sich beim ersten Bauvorhaben im Bereich der Doppelhausgrundstücke, dass mit der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und der vorhandenen Grundstücksgrößen keine sinnvolle Bebauung der Grundstücke möglich ist. Das Landratsamt schlägt somit vor, dass um eine sinnvolle Doppelhaushälften-Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, die GRZ erhöht werden sollte. Die Verwaltung schlägt vor, dass eine GRZ von max. 0,45 ausreichen sollte, um die Grundstücke zu bebauen und keine weiteren Anforderungen in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu erzeugen.

Die Ziffer 2.6 „Nebenanlagen" führt einen sogenannten Positivkatalog der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen. Hierzu zählen ein Gebäude (Geräteschuppen), Abstellplatz für Fahrräder, Abfallbehälter oder Zisternen. Aus Sicht der Verwaltung sollte diese Aufzählung um Terrassen und Freisitze ergänzt werden, sodass auf diesen Grundstücken eine Terrasse ermöglicht werden kann. Aufgrund der Grundstücksgröße und der entsprechenden Baufenster sind auf diesen Grundstücken sonst kaum bis keine Terrassen möglich.

Die Verwaltung schlägt folgende weitere Anwendung vor:

1. Die GRZ der Grundstücke für Doppelhaushälften wird auf 0,45 erhöht.
2. Die Terrassen und Freisitze werden unter der Nr. 2.6 „Nebenanlagen" ergänzt.

Finanzielle Auswirkungen

X Nein

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss stimmt der vorgeschlagenen Anwendung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Dürren IV“ zu.