



GEMEINDE
KÜRNBACH

SITZUNGSVORLAGE

Nr. 104/2022
27.09.2022
AZ: 621.41
Bearbeiter: Seltenreich

TOP Nr. 3 Bebauungsplan „Mühlstraße“ hier: Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

1. Entwurf Bebauungsplan
2. Zeichnerische Festsetzungen
3. Übersichtsplan Geltungsbereich
4. Städtebauliches Konzept

Status: öffentlich nichtöffentlich

Gremium: Gemeinderat
 Technischer Ausschuss
 Verwaltungsausschuss

Beratungszweck: Beschluss Vorberatung Kenntnisnahme

Finanzielle Auswirkungen: ja nein

| Gesamtkosten der Maßnahme | Erhaltene Einzahlungen (Zuschüsse o.ä.) | Ansatz im Haushaltsplan | Jährliche Folgekosten der Maßnahme | Verfügbare Restmittel |
|---------------------------|---|-------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| | | | | |

Sitzungsverlauf:

GRS 22.03.2022
GRS 28.06.2022
GRS 26.07.2022

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans "Mühlstraße" mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften
2. Der Gemeinderat veranlasst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.

II. Sachstandsbericht

Der Gemeinderat der Gemeinde Kürnbach hat in seiner Sitzung am 26.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mühlstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB und die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan gemäß § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, jedoch mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt werden.

Die südlich an die Mühlstraße angrenzenden Grundstücke sind geprägt durch kleinteilige Wohnbebauung mit Satteldach, Vorgärten und hinter dem Haus Garagen und Nebenanlagen sowie Privatgärten. Dieser Gebietscharakter soll langfristig städtebaulich geordnet gesichert werden. Mit dem Bebauungsplan soll zudem die ortsübliche Struktur vor städtebaulichen Fehlentwicklungen insbesondere hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten und Stellplätze geschützt werden. Die Struktur der Mühlstraße mit Ein- und Zweifamilienhäusern soll erhalten bleiben.

Die ca. 1 ha große Fläche des Geltungsbereichs umfasst die südlich an die Mühlstraße angrenzenden Baugrundstücke und den zwischen diesen liegenden Teil des Straßenflurstück Nr. 6280/1 (Wehrstraße). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan Geltungsbereich.

Wesentliche Planungsziele sind:

- ▶ Allgemeines Wohngebiets als Art der baulichen Nutzung,
- ▶ Begrenzung der zulässigen Nachverdichtung und Versiegelung auf ein ortsübliches Maß und in Anlehnung an die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO,
- ▶ Begrenzung auf zwei Vollgeschosse und zwei Wohneinheiten pro Gebäude,
- ▶ Begrenzung der Gebäudebreite des Vorderhauses auf das ortstypische Maß von maximal 15 m (auch für zwei Doppelhaushälften zusammen) ,
- ▶ Wohnbebauung nur in erster Reihe und Regelungen für die zweite Reihe,
- ▶ Sicherung von begrünten Gärten und Vorgärten,
- ▶ Dachform Satteldach (im Mindesten beim Vorderhaus),
- ▶ erhöhte Stellplatzverpflichtung (zwei Stellplätze pro Wohneinheit).

In der Gemeinderatssitzung wird der Entwurf des Bebauungsplan durch das Büro Modus Consult vorgestellt.