



GEMEINDE  
KÜRNBACH

## SITZUNGSVORLAGE

Nr. 125/2022  
22.11.2022  
Az: 621.41  
Bearbeiter: Seltenreich

### TOP Nr. 3 Bebauungsplan „Mühlstraße“ hier: Offenlagebeschluss

Anlagen:

1. Entwurf Bebauungsplan
2. Zeichnerische Festsetzungen
3. Übersichtsplan Geltungsbereich
4. Städtebauliches Konzept
5. Synopse frühzeitige Beteiligung

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  
GRS 27.09.2022

#### I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den bei der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt hierzu die in der **Anlage 5** aufgeführten Abwägungsvorschläge.
- 2.
3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans "Mühlstraße" mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. **Anlage 1-4**.
4. Der Gemeinderat veranlasst die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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.

In der Gemeinderatssitzung am 27.09.2022 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans vom Gemeinderat gebilligt und zugleich die frühzeitige Beteiligung der TöB, Behörden und der Öffentlichkeit veranlasst. Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 07.10.2022 – 31.10.2022 durchgeführt. Die eingegangene Stellungnahmen sind in der **Anlage 5** beigefügt.

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 begrüntem Gärten und Vorgärten,
- ▶ Dachform Satteldach (im Mindesten beim Vorderhaus),
- ▶ erhöhte Stellplatzverpflichtung (zwei Stellplätze pro Wohneinheit).

In der Gemeinderatssitzung wird der Entwurf des Bebauungsplan sowie die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahmen durch das Büro Modus Consult vorgestellt.