



GEMEINDE
K Ü R N B A C H

SITZUNGSVORLAGE

Nr. 44/2023
25.04.2023
Az: 621.41
Bearbeiter: S. Kimmich

TOP Nr. 3 Bebauungsplan „Mühlstraße“ hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Synopse Abwägungsvorschläge eingegangene Stellungnahmen
2. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung zur Satzung
3. Planfestsetzungen
4. Geltungsbereich und 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
GRS 27.09.2022
GRS 22.11.2022
GRS 28.02.2022

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat fasst folgende Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den bei der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt hierzu die in der **Anlage 1** aufgeführten Abwägungsvorschläge.
2. Der Gemeinderat beschließt gemäß der in der **Anlage 2-4** beigefügten Fassung zur Satzung den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Mühlstraße“ als Satzung.

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 einer 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 eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.11.2022 zur Kenntnis genommen und die Abwägungsvorschläge beschlossen. Parallel wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB für den Zeitraum vom 09.12.2022 bis 11.01.2023 veranlasst.

In Hinblick auf den ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplans vom November 2022, der in der Offenlage war, haben sich hinsichtlich der Höhe und der Höhenlage baulicher Anlagen sowie der Bauweise geringfügige Änderungen ergeben. Am 28.02.2023 wurde deshalb die erneute Offenlage des Bebauungsplans beschlossen. Die erneute verkürzte und auf die Änderungen beschränkte Offenlage sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB ist im Zeitraum vom 20.03.2023 bis 03.04.2023 erfolgt. Durch die eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine weiteren Änderungen im Bebauungsplan.

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 und 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).

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 werden die Stellungnahmen im Zuge der erneuten Offenlage des Bebauungsplans durch das Planungsbüro vorgestellt. Im Gemeinderat soll der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mühlstraße“ gefasst werden. Mit diesem sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung bzw. Entwicklung des Areals gegeben. Durch die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB soll die Rechtskraft des Bebauungsplanes herbeigeführt werden.