



GEMEINDE
K Ü R N B A C H

SITZUNGSVORLAGE

Nr. 85/2022
26.07.2022
AZ: 621.41
Bearbeiter: Frau Knurr

TOP Nr. 3 Bebauungsplan „Mühlstraße“ hier: Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

1. Übersichtsplan Geltungsbereich
2. Zeichnerische Festsetzungen
3. 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

I. Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans "Mühlstraße" nach § 13a BauGB und örtlicher Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan.
- b) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, für Bauvorhaben in der Mühlstraße die Zurückstellung bei der Unteren Baurechtsbehörde zu beantragen.

II. Sachstandsbericht

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. Zum Schutz der ortsüblichen Struktur und vor städtebaulichen Fehlentwicklungen insbesondere hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten und Stellplätze ist hier die Aufstellung eines Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan erforderlich. Die Struktur der Mühlstraße mit Ein- und Zweifamilienhäusern soll erhalten bleiben.

Aktuell ist die auf dem F1StNr. 6297/2 mit seinen bereits vier bestehenden Wohneinheiten in einem Einzelhaus eine Erweiterung auf insgesamt acht Wohneinheiten in Beantragung. Weiterhin liegt ein Bauantrag für das Nachbargrundstück F1StNr. 6279/3 vor.

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 (dies wären bei Doppelhäusern vier Wohneinheiten insgesamt) und Prüfung einer bestandssichernden Ausnahmeregelung bezogen auf das heutige Flurstück 6297/2 für die vier bestehenden Wohneinheiten im freistehenden Einzelhaus (statt der Ergänzung einer Doppelhaushälfte oder eines weiteren Einzelhauses),
- Wohnbebauung nur in erster Reihe und Regelungen für die zweite Reihe,
- Sicherung von begrünnten Gärten und Vorgärten,
- Dachform Satteldach (im Mindesten beim Vorderhaus),
- Erhöhte Stellplatzverpflichtung (zwei Stellplätze pro Wohneinheit).

Der aktuelle Planungsstand ist in den Anlagen dokumentiert.