



GEMEINDE
KÜRNBACH

SITZUNGSVORLAGE

Nr. 20/2023
28.02.2023
AZ: 621.41
Bearbeiter: S. Kimmich

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

Anlagen:

1. Entwurf Bebauungsplan (Textteil)
2. Zeichnerische Festsetzungen Bebauungsplan
3. Begründung Bebauungsplan
4. Synopse Abwägungsvorschläge eingegangene Stellungnahmen

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

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. Der Gemeinderat billigt nach Abwägung den geänderten Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplans "Mühlstraße" gem. **Anlage 1-4**.
3. Der Gemeinderat veranlasst die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 a 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 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. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 4 beigefügt.

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 Anlage sowie der Bauweise geringfügige Änderungen ergeben.

Die Traufhöhe wird anstatt 7,5 m auf 8,5 m sowie die Firsthöhe von 11,5 m auf 12,5 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird anstatt von der Höhenlage des Bezugspunktes von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Weiterhin wird die Firsthöhe anstatt von der Höhenlage des Bezugspunktes von der Bezugshöhe bis zur Oberkante des Firstes gemessen. Die Bezugshöhe für die Trauf- und Firsthöhe ist nun die Höhe der Gehweghinterkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudefassade.

Bezüglich der Bauweise gilt nun die offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern mit der Abweichung, dass die Gebäudebreite (entlang der Mühlstraße), auch für zwei Doppelhaushälften zusammen, auf maximal 15 m begrenzt ist.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist in der Anlage 1 - 4 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 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 wird der neue Planentwurf durch das Planungsbüro vorgestellt. Durch den Gemeinderat muss der neue Entwurf gebilligt sowie die erneute verkürzte Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen werden. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden.