



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt
Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 38/ 2019

zu TOP **6** öffentlich

zur Sitzung am 25. März 2019

Betrifft:

Aufstellung des Bebauungsplanes "Großholzer Weg - 3. Änderung" im Ortsteil Wachendorf

-Aufstellungsbeschluss im Verfahren nach § 2 (1) Baugesetzbuch

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Geltungsbereich mit Datum vom 11.03.2019

Datum
14.03.2019

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

Aktuell besteht in Wachendorf, nördlich der Imnauer Straße, das Baugebiet „Großholzer Weg“. Derzeit gültig ist dort die 2. Änderung, die am 19.03.1999 durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft trat.

Der Fokus der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Starzach liegt auch in der Innenentwicklung. Derzeit gibt es nur noch einen kommunalen Bauplatz im Gebiet „Weinberge“ in Börstingen (Rechtskraft 22.07.2005) der aufgrund der Hanglage jedoch schwer zu vermarkten ist.

Die restlichen Baulücken/ Bauplätze befinden sich in Privateigentum. Da die Entwicklung und Erschließung weiterer Baugebiete derzeit aus verschiedenen Gründen gehemmt bzw. verhindert wird, ist zu beobachten, dass die privaten Baulücken wieder verstärkt für die Nachverdichtung nachgefragt werden.

Problematisch dabei ist, dass die städtebaulichen Vorgaben nicht mehr den heutigen Anforderungen der Bauwilligen bzw. der Baustandards entsprechen. Aus diesem Grund sollen nach und nach die Bebauungspläne auf dem gesamten Gemeindegebiet, die teilweise aus den 70-ern stammen, überarbeitet werden.

Für Antragsteller/Eigentümer besteht aktuell nur die Möglichkeit, Abweichungen oder Befreiungen zu beantragen um ein modernes Gebäude zu erstellen. Diese Befreiungen können jedoch häufig nicht von der Baurechtsbehörde mitgetragen werden, da die Grundzüge der Planung zu sehr betroffen sind.

Zu nennen ist, dass bisher z.B. die Dachform sehr eingeschränkt ist (Satteldach mit festgelegter Firstrichtung), dass Dachaufbauten wie Dachgauben nicht zulässig sind. Ein Flachdach bzw. Pultdach, das z.B. auch für PV-Anlagen oder Begrünungen verwendet werden könnte, ist derzeit nicht genehmigungsfähig.

Weitere Festsetzungen, die aus Sicht der Verwaltung veraltet sind und deshalb auch bei anderen Bebauungsplänen geändert werden sollten sind:

- Festlegung der Dachform: Satteldach 35-48°
- Festgelegte Firstrichtung
- Niedrige Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken bis z.B. 80 cm Höhe)
- Verbot der Dachaufbauten (Dachgauben für Wohnraumerweiterungen)
- Festlegung auf nur ein zulässiges Vollgeschoss
- Unzulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb des Baufensters
- etc.

Im Geltungsbereich des „Großholzer Weg – 2. Änderung“ gibt es derzeit etwa 15 Baulücken.

Aus diesem Grund soll eine Anpassung der bisherigen Festsetzungen erfolgen.

Basis der neuen Planung im Verfahren nach § 2 (1) BauGB ist die letzte Beschlussfassung des Gemeinderates hinsichtlich der Bebauungsplanfestsetzungen. Im konkreten Fall sollen also die Festsetzungen des am 01.03.2019 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Oberer Mühleweg“, Wachendorf, als Grundlage dienen.

Im Kern muss der Gemeinderat über diese Aufstellung eine Beratung und Beschlussfassung vornehmen. In einem nächsten Schritt sollen ein zeichnerischer Teil sowie die textlichen Festsetzungen samt örtlichen Bauvorschriften sowie eine Begründung erstellt werden.

Zudem muss ein Umweltbericht erstellt werden, der gefordert wird bei einer Bebauungsplanänderung dieser Größenordnung.

In einer weiteren Sitzung können die Entwürfe dann beraten werden und es kann bei einer mehrheitlichen Zustimmung zu den Plänen die frühzeitige Beteiligung erfolgen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, das oben dargestellte Vorgehen zu verfolgen.

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Großholzer Weg – 3. Änderung“ im Ortsteil Wachendorf nach § 2 (1) BauGB aufzustellen.
2. Dem Geltungsbereich mit Datum vom 11.03.2019 wird zugestimmt.
3. Das Büro Gauss Ingenieurtechnik GmbH aus Rottenburg am Neckar wird mit der weiteren Planung beauftragt.
4. Das Büro HPC AG aus Rottenburg am Neckar wird mit der Durchführung der erforderlichen Gutachten beauftragt.