



# Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt  
Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 49/ 2019

zu TOP **8** öffentlich

zur Sitzung am 13. Mai 2019

**Betrifft:**

**Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorfwiesen - 2. Änderung" im Ortsteil Bierlingen**

-Aufstellungsbeschluss im Verfahren nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

**Beschlussantrag:**

- siehe Drucksache -

**Anlagen:**

- Geltungsbereich mit Datum vom 09.04.2019

**Datum**  
24.04.2019

**Bürgermeister**  
Thomas Noé

**Hauptamt**  
Marie-Sophie Zegowitz

## **SACHDARSTELLUNG:**

Aktuell besteht in Bierlingen, zwischen der Neuhauser Straße und der Hauptstraße, das Baugebiet „Dorfwiesen“. Derzeit gültig ist dort die 1. Änderung, die am 26.09.2008 durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft trat.

Der Fokus der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Starzach liegt auch in der Innenentwicklung.

Die momentanen 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 60ern 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). 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 Bebauungsplans „Dorfwiesen – 1. Änderung“ gibt es derzeit etwa 35 Baulücken.

Aus diesem Grund soll u. a. eine Anpassung der bisherigen Festsetzungen erfolgen.

Basis der neuen Planung im Verfahren nach § 2 Abs. 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 vorbereitet 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. Hierzu muss dann auch das Ergebnis des Umweltberichts vorliegen.

### **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

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

### **BESCHLUSSANTRAG:**

1. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Dorfwiesen – 2. Änderung“ im Ortsteil Bierlingen nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
2. Dem Geltungsbereich mit Datum vom 09.04.2019 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.