Gemeinde KUSTERDINGEN

SITZUNGSVORLAGE					
Nr. 118/2019 vom 24.04.2019		Bauverwaltungsamt			
Sitzung des	OR Im	GR			
am	07.05.2019	22.05.2019			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö	ö			
Vorberatung (V)	V				
Entscheidung (E)		E			

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Bebauungsplan „Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 3, 3. Änderung“
- Veränderungssperre -

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Für den Bereich des Bebauungsplans „Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 3, 3. Änderung“, Gemeinde Kusterdingen, wird entsprechend der beigefügten Satzung einschließlich Lageplan vom 22.05.2019 die Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB gebilligt und als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat
☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

2. im TA / VA
☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

☐

☐ wie Ortschaftsratsbeschluss
☐ wie Ortschaftsratsbeschluss mit folgenden Änderungen:

Darstellung des Sachverhalts:

Die Veränderungssperre ist ein Sicherungsinstrument der Bauleitplanung, insbesondere des Bebauungsplanes. Als Satzung beschlossen und verkündet – und damit als Gesetz im materiellen Sinne auf Gemeindeebene – gehört die Veränderungssperre zu den von Bauaufsichtsbehörden im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachtenden Rechtsnormen.

Die Zweckbestimmung einer Veränderungssperre liegt in der Sicherung solcher städtebaulichen Zielvorstellungen, die Gegenstand eines Bebauungsplans sind, dessen Aufstellung zwar beschlossen wurde, der aber noch nicht rechtskräftig ist.

Anlass
Mit dem Erlass einer Veränderungssperre soll die Planung des oben genannten Bebauungsplans, dessen Aufstellung der Gemeinderat am 22.05.2019 beschlossen hat, gesichert werden.
Mit dem Erlass der Veränderungssperre soll im Hinblick auf die städtebaulichen Zielsetzungen, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden, eine entgegenstehende Entwicklung dieses Gebietes verhindert werden.
Mit dem oben genannten Bebauungsplan werden folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

Ziel der Planung
Die Gemeinde möchte beim Maß der Nutzung im Wesentlichen die Anzahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche neu regeln.
Die Art der baulichen Nutzung soll insbesondere in Bezug auf die Regelungen zu Beherbergungsbetrieben angepasst werden, um diese nur in Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften zulässig zu machen.
Da in den überwiegenden Teilen der Dorfbereichspläne die Gebäudelänge auf 23m begrenzt ist und nur in ausgewählten Bereichen eine offene Bauweise bis 50m oder mehr zulässig ist, soll für künftige Ergänzungen im Ortsbereich die Längenbeschränkung für ausschließlich gewerbliche und landwirtschaftliche Gebäude auf 26m beschränkt werden. Bisher galt für Gebäude dieser Nutzung die Längenbeschränkung nicht, was zu große Baukörper zulassen würde.
Aufgrund neuerer Planungen zu Bauvorhaben werden die Festsetzungen zur Dachdeckung und die zu Dachaufbauten ergänzt und klargestellt.
Um zu viele oberirdische Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern zu vermeiden, ist ab einer Zahl von 9 erforderlichen Stellplätzen eine Tiefgarage zu erstellen.

Folgende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden angepasst:

- Art der baulichen Nutzung (insbesondere Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben)
- Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Berechnung Grundfläche, Bezug EFH, Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Grundstücksfläche)
- Bauweise (Längenbeschränkung)
- Garagen und Stellplätzen
- Dachdeckung
- Dachaufbauten (insbesondere zulässige Länge von Quer- und Zwerchgiebeln)
- Anzahl der Stellplätze pro Wohngebäude (insbesondere Tiefgaragen)

Bisheriger Stand der Planung
Es wird auf die Synopse zur Änderung der Bebauungspläne „Dorfbereiche“ vom 10.04.2019 verwiesen.

Um diese städtebaulichen Zielsetzungen erreichen zu können, ist es erforderlich, die Aufstellung des Bebauungsplans durch eine Veränderungssperre abzusichern.

Diese wird erforderlich, da die jüngsten Planungen von Neubauprojekten in Kusterdingen einen Grad der Verdichtung erreichen, der von der Gemeinde nicht gewollt war. Daher werden die Ziele der Planung in der Bebauungsplanänderung neu definiert.

Die Veränderungssperre gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorfbereich Immenhausen, Teilbereich 3, 3. Änderung“ entsprechend dem beigefügten Lageplan vom 22.05.2019, der Bestandteil der Satzung über die Veränderungssperre ist.

Katja Reinhuber

Anlagen:

- Lageplan zur Veränderungssperre (A 3) Plan Nr. 38 vom 22.05.2019, s/w
- Satzung über die Veränderungssperre vom 22.05.2019 (2 Seiten + Anlage)