Gemeinde
KUSTERDINGEN

SITZUNGSVORLAGE					
Nr. 091/2020 vom 22.09.2020		Bauverwaltungsamt			
Sitzung des	GR	OR Mä			
am	30.09.2020	30.09.2020			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö	ö			
Vorberatung (V)					
Entscheidung (E)	E	E			

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Bebauungsplan „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 1, 1. Erweiterung“
- Veränderungssperre -

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Für den Bereich des Bebauungsplans „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 1, 1. Erweiterung“, Gemeinde Kusterdingen, wird entsprechend der beigefügten Satzung einschließlich Lageplan vom 30.09.2020 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 30.09.2020 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 Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanerweiterung mit den dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften werden analog des angrenzenden Bebauungsplans „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 1" und dessen Änderungen im weiteren Verfahren definiert.
Außerdem werden die folgend beschriebenen neuen Ziele der Gemeinde für die dortigen Bebauungsplanänderungen im Ortskern in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Mit den Neuregelungen zu den bisherigen Bebauungsplänen der Dorfbereiche und Ortskerne werden folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

Die Gemeinde möchte beim Maß der Nutzung im Wesentlichen die Anzahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche 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 23 m begrenzt ist und nur in ausgewählten Bereichen eine offene Bauweise bis 50 m oder mehr zulässig ist, soll für künftige Ergänzungen im Ortsbereich die Längenbeschränkung für ausschließlich gewerbliche und landwirtschaftliche Gebäude auf 26 m beschränkt werden. Bisher galt für Gebäude dieser Nutzung keine Längenbeschränkung, was zu große Baukörper zulassen würde.
Aufgrund neuer Planungen zu Bauvorhaben werden die Festsetzungen zur Dachdeckung und die zu Dachaufbauten ergänzt und klargestellt.
Um bei Mehrfamilienhäusern zu viele oberirdische Stellplätze zu vermeiden, ist ab einer Zahl von 9 erforderlichen Stellplätzen vorgesehen eine Tiefgarage zu fordern.

Folgende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden überarbeitet:

- 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 jüngste Planung eines Neubauprojektes im Plangebiet einen Grad der Verdichtung erreicht, der von der Gemeinde nicht gewünscht wird.

Die Veränderungssperre gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 1, 1. Erweiterung", entsprechend dem beigefügten Lageplan vom 30.09.2020, der Bestandteil der Satzung über die Veränderungssperre ist.

Katja Reinhuber

Katja Reinhuber

Anlagen:
- Lageplan zur Veränderungssperre (A 3) Plan Nr. 62 vom 30.09.2020, s/w
- Satzung über die Veränderungssperre vom 30.09.2020 (2 Seiten)