Gemeinde
KUSTERDINGEN

Bauverwaltungsamt

SITZUNGSVORLAGE				
Nr. 076/2020 vom 02.09.2020				
Sitzung des	OR Mä	GR		
am	15.09.2020	30.09.2020		
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö	ö		
Vorberatung (V)	V			
Entscheidung (E)		E		

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Bebauungsplan „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung“
- Aufstellungsbeschluss -

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Für den im Lageplan vom 22.05.2019 dargestellten Bereich (Anlage) werden nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2, 3. Änderung“, Gemeinde Kusterdingen und die dazugehörige Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO aufgestellt.

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:

In der Gemeinderatssitzung im Mai 2019 wurden für 25 Dorfbereichspläne bereits Aufstellungsbeschlüsse gefasst und Veränderungssperren beschlossen. Für den Bebauungsplan „Dorfbereich Mähringen, Teilbereich 2" musste zunächst noch die Satzung für die 2. Änderung beschlossen werden. Damit nicht zeitgleich zwei Verfahren für diesen Bebauungsplan laufen, wurde der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung sowie die Veränderungssperre zunächst ausgelassen. Dies soll nun nachgeholt werden.

Damit sich alle Bebauungspläne auf demselben Stand befinden, wird in dieser Sitzungsvorlage analog zu den Aufstellungsbeschlüssen und Veränderungssperren vom Mai 2019 auf die Synopse vom 10.04.2019 Bezug genommen, auch wenn diese in der Zwischenzeit weiter überarbeitet wurde.

Im Siedlungsbereich von Kusterdingen soll der o.g. Bebauungsplan aufgestellt werden.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im beiliegenden Lageplan vom 22.05.2019 markiert (Anlage 1) und hat eine Größe von ca. 6,81 ha.

Anlass
Die Bebauungsplanänderung 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 folgenden Ziele der Planung neu definiert.

Ziel der Planung
Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

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
In der Synopse zur Änderung der Bebauungspläne „Dorfbereiche" vom 10.04.2019 sind die beabsichtigten Änderungen aufgeführt. (Anhang)

K. Reinhuber

Katja Reinhuber

Anlagen:
- Lageplan (A 3) Plan Nr. 20 vom 22.05.2019, s/w
- Synopse zur Änderung der Bebauungspläne „Dorfbereiche" vom 10.04.2019 (11 Seiten A4); liegt bereits vor