

**Sitzungsvorlage**

Nummer: 014/2016  
Bearbeiter: Herr Krötz  
TOP: 5 ö

**Gemeinderat**

Sitzung am 01.02.2016 öffentlich

**Bebauungsplan "Guckenrain Süd"  
Änderungsbeschluss  
Feststellung des Änderungsentwurfes  
Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Anlage 1: Aktueller Bebauungsplan "Guckenrain Süd"  
Anlage 2: Städtebauliche Untersuchung  
Anlage 3: Bebauungsplan "Guckenrain Süd - Alter Kindergarten"  
Anlage 4: Begründung des Bebauungsplans "Guckenrain Süd - Alter Kindergarten"

**I. Antrag**

1. Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan "Guckenrain Süd" gem. § 13 a BauGB zu ändern.
2. Dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans "Guckenrain Süd – Alter Kindergarten" mit örtlichen Bauvorschriften wird gemäß Anlagen 3 und 4 zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

**II. Begründung**

Auf dem Grundstück Starenweg 17, Flst. 1643/7 und Flst. 1643/9, ist der Abriss des bestehenden Kindergartens Starennest sowie der Neubau von 4 Einfamilienhäusern geplant. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Guckenrain Süd".

Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans kann der Bau von Einfamilienhäusern nicht realisiert werden (siehe Anlage 1). Die städtebauliche Untersuchung für die Nachnutzung des Grundstücks durch das Büro Zoll wurde dem Gemeinderat vorgestellt. Auf dieser Grundlage wurden 4 Bauplätze ausgeschrieben und inzwischen vergeben. Die Kaufverträge mit den Erwerbern werden voraussichtlich in KW 7 geschlossen.

Um eine zeitgemäße und für das Gebiet verträgliche Bebauung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan u.a. in folgenden Teilen geändert werden:

Art der Nutzung:

Durch den Umzug des Kindergartens Starennest in die KiTa Wirbelwind soll auf dem Grundstück eine Wohnbebauung entstehen. Nach dem aktuellen Bebauungsplan wäre dies nicht realisierbar, da eine

Zweckbestimmung besteht (Fläche für Gemeinbedarf). Wie in den umliegenden Gebieten soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Baufenster:

Die überbaubare Fläche ist in vier einzelne Baufenster gegliedert (siehe Lageplan). Die Erschließung erfolgt über den Starenweg und den neu anzulegenden Stichweg.

Grundflächenzahl:

Die GRZ wird analog zu den umliegenden Gebieten mit 0,35 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhe der Gebäude wird über eine Traufhöhe (4,70 m) und eine Firsthöhe (8,00 m) definiert. Die Bezugspunkte sind im Lageplan auf jedem Grundstück dargestellt. Für die Anlieger ist somit gewährleistet, dass eine maximale Traufhöhe von 4,70 m nicht überschritten wird.

In den umliegenden Gebieten besteht eine komplizierte Regelung, welche eine Traufhöhe von 3,80 m ab der EFH zulässt. Die EFH kann jedoch bis zu 90 cm über dem natürlichen Gelände festgelegt werden. Somit ist also jetzt schon eine maximale (und sichtbare) Traufhöhe von 4,70 m über dem natürlichen Gelände möglich. Um diese Regelung zu vereinfachen, wurde im Plangebiet „Alter Kindergarten“ die Regelung mit Bezugshöhen und der festgesetzten Traufhöhe von 4,70 (unabhängig von der EFH) gewählt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Dachaufbauten sollen ausschließlich als Schleppt- und Flachdachgauben zugelassen werden. Die Summe aller Dacheinschnitte und Nebengiebel darf pro Dachfläche max. 2/3 der Gebäudelänge betragen. Der Abstand zum First muss mindestens 1 m betragen.

Stellplätze und Garagen:

Garagen, überdeckte und offene Stellplätze sollen nur innerhalb der Baufenster oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sein.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Innenentwicklung und soll das bestehende Grundstück für eine Wohnbebauung nutzbar machen. Die Voraussetzungen des § 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind daher gegeben.

### III. Kosten / Finanzierung

Die Verfahrenskosten betragen insgesamt rund 3.000 €. Diese sind durch die Gemeinde zu tragen. Der Verkauf der Bauplätze erfolgt voll erschlossen.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
GR	01.02.2016	5 ö	016/2016