



# Ubstadt-Weiher

<b>Sitzungsvorlage: VÖ/070/2020</b>		<b>Vorlage öffentlich</b>
<b>Verantwortlich: Bau- und Umweltamt, Detlef Rudolf</b>		
<b>Betreff: Änderung des Bebauungsplanes "Verlängerte Wiesenstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB</b>		
<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>07.07.2020</b>	<b>öffentlich</b>

<b>Anlagen</b>	Entwurf der schriftlichen Festsetzungen Bebauungsplan zeichnerischer Teil
----------------	--

## **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung eines Änderungsverfahrens für das Bebauungsplangebiet „Verlängerte Wiesenstraße“ im OT Zeutern nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.
2. Der Gemeinderat beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB.
3. Der Gemeinderat beschließt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB.

## **Sachverhalt**

Im Zuge des Verkaufs der Grundstücke im Baugebiet „Verlängerte Wiesenstraße“ im OT Zeutern verbunden mit den ersten Planungen der Bauwilligen ergaben sich einige Punkte/ Modifizierungen, die eine Änderung des Bebauungsplanes „Verlängerte Wiesenstraße“ erfordern. Aus Sicht von Verwaltung und Planer sind diese Änderungen städtebaulich sinnvoll. Zum einen war bei zwei Grundstücken ursprünglich eine Doppelhausbebauung mit je zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte vorgesehen. Die beiden Eigentümer beabsichtigen allerdings anstelle des Doppelhauses ein Wohnhaus mit vier Wohneinheiten zu errichten. Das bedeutet, die Zahl der Wohneinheiten war ursprünglich schon so angedacht, allerdings lediglich für Doppelhaushälften.

Im Bereich des großen Grundstücks mit drei Baufenstern gibt es aufgrund der Topografie des Geländes einige Punkte, die zu ändern wären. Zum einen müsste das Baufenster um ca. 90 cm in östliche Richtung verschoben werden. Die geplante Tiefgarage soll bis zu der rückwärtigen Baugrenze erweitert werden. Die Sockelhöhe wäre bei den beiden rückwärtigen Baufenstern um 0,50 m zu erhöhen bei gleichbleibender Traufhöhe. Sowohl beim vorderen Baufenster als auch bei den beiden Grundstücken, die ursprünglich als Doppelhaushälften geplant waren, wird die Sockelhöhe um 0,50 m auf 1,00 m angehoben. Im Gegenzug wird die Traufhöhe von 6,70 m auf 6,20 m reduziert. Des Weiteren soll beim vorderen Baufenster auch eine geringfügige Verschiebung in östliche Richtung um ca. 60 cm erfolgen.

Ferner wäre in den textlichen Festsetzungen anzupassen, dass die Grundflächenzahl für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Ziffer 1 und 2 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen) um bis zu 50 % überschritten werden darf. Außerdem, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in Form von Tiefgaragen die Grundflächenzahl einen Wert von bis zu 0,9 aufweisen dürfen.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wären als nächster Verfahrensschritt dann die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Herr Glup, Büro Sternemann und Glup, wird die Änderungen im Einzelnen in der Sitzung vorstellen.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung/Nachhaltigkeitsprüfung/Leitbild**

Erfolgt im Rahmen der durchzuführenden Fachbehördenanhörung.

### **Haushaltsvermerk**

Haushaltsmittel für die Durchführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens stehen zur Verfügung.