

09.10.2021
AZ 621.41
Stefan Adam

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Marienstraße", Pliezhausen
- Entwurfsfeststellung
- Auslegungsbeschluss

I. Beschlussvorschlag

1. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Marienstraße“, Pliezhausen, bestehend aus dem Entwurf des zeichnerischen Teils vom 02.09.2021 (Anlage 1), dem Entwurf der Satzung vom 02.09.2021 (Anlage 2) sowie dem Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 02.09.2021 (Anlage 4), die nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Auf die Drucksachen Nr. 78/2018, 147/2018, 148/2018, 149/2018, 46/2019 und 62/2020 wird verwiesen. Zwischenzeitlich wurden die Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften erstellt. Diese bilden die bisherige Beschlusslage des Gemeinderats hinsichtlich der angestrebten maximalen Höhenentwicklung nordwestlich der Marienstraße mit dem Ziel der Sicherstellung einer angemessenen und dem Bestand sowie der Topographie und dem Straßenverlauf angepassten Straßenabwicklung ab, die gleichzeitig noch genügend Spielräume für eine angemessene und akzeptable bauliche Nutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung des grundsätzlichen Vorrangs der Innenentwicklung lässt. Für die südöstlich der Marienstraße gelegenen Grundstücke ist festzuhalten, dass die dort bestehenden Gebäude insgesamt deutlich niedriger sind, als die auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Anlage 5, Straßenabwicklung südöstlich der Marienstraße). Lediglich das Gebäude in der Jakobstraße 9 stellt einen Ausreißer nach oben dar. Trotz der niedrigen Bestandsbebauung auf dieser Straßenseite ist vorgesehen, hier eine höhere zulässige Trauf- und Firsthöhe, korrespondierend mit den Festsetzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite, festzusetzen, um so eine adäquate Nachverdichtung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird so auch ein einheitlicheres Straßenbild auf beiden Straßenseiten erreicht und sichergestellt. Gleiches gilt auch für die Bebauung in der Jakobstraße 11. Die Höhenfestsetzungen schaffen so einen Ausgleich zwischen den städtebaulichen Interessen einer

angemessenen und harmonischen Gesamtabwicklung sowie einer in ausreichendem und zeitgemäßen Umfang ermöglichten Nachverdichtung. Des Weiteren wurden die Festsetzungen auf das zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie eines harmonischen Einfügens in die Umgebung im weiteren Sinne notwendige Mindestmaß beschränkt, mit dem Ziel, den Grundstückseigentümern möglichst weitgehende Spielräume bei der Realisierung etwaiger Vorhaben zu eröffnen. Zudem wurden weitgehende Regelungen zur Wahrung eines erweiterten Bestandsschutzes bei unterschiedlichen baulichen Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) getroffen.

Im nächsten Verfahrensschritt werden die Entwürfe für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB).

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans vom 02.09.2021
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 02.09.2021
- Anlage 3: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 02.09.2021
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 02.09.2021
- Anlage 5: Straßenabwicklung südöstlich der Marienstraße