

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 24/2023

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Dörnach

öffentlich

03.04.2023
AZ 621.41
Stefan Adam

**Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Bongert / Brühl",
Dörnach, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
- Aufstellungsbeschluss
- Entwurfsfeststellung**

I. Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Bongert / Brühl“, Dörnach, werden gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entsprechend den Darstellungen in der Begründung geändert.
2. Die Änderungsentwürfe, bestehend aus dem Änderungsdeckblatt vom 03.04.2023 (Anlage 1), der Satzung vom 03.04.2023 (Anlage 2) sowie dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 03.04.2023 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 03.04.2023 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Bongert /Brühl“, die jeweils am 06.06.1975 in Kraft getreten sind, regeln die bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bebauung eines relativ großen Teils des Ortsgebiets in der südöstlichen Hanglage von Dörnach. Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus zwei Bereichen mit grundsätzlich unterschiedlichen Festsetzungen, dem Dorfgebiet im Ortskern sowie dem Wohngebiet. Mit der grundlegenden Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, die am 23.09.2016 in Kraft getreten ist, wurde dieses Planwerk aus den 1970er-Jahren als eines der ersten im Gemeindegebiet grundlegend modernisiert. Zudem trat am 25.09.2020 das selbstständige Änderungsplanwerk für das zwischenzeitlich in die Grundstücke Flst. Nrn. 195/2 und 195/6 (Reutestraße 31 und 33) aufgeteilte ehemalige Grundstück Flst. Nr. 195/2 in Kraft. Zwischenzeitlich hat sich aufgrund der seit 2016 weiterentwickelten Planungspraxis der Gemeinde folgender weiterer Änderungsbedarf am Planwerk ergeben, welcher nunmehr für das gesamte

Plangebiet, mit Ausnahme der beiden vorgenannten, mit einem selbstständigen Änderungsbebauungsplan überplanten Grundstücke umgesetzt werden soll.

1. Ergänzung der Vorschriften zu Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Form von Gebäuden (z.B. Solar-/PV-Anlage auf Trägerkonstruktion), bei denen es sich baurechtlich nicht um Garagen oder Carports handelt; Aktualisierung der Vorschriften zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die aktuelle gemeindliche Planungspraxis
2. Klarstellende Anpassung der Dachgestaltungsvorschriften für untergeordnete Bauteile
3. Anpassung der Vorschriften zur Geländegestaltung
4. Anpassung der Vorschriften zu Einfriedungen
5. Anpassung der Stellplatzvorschriften
6. Anpassung der Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude

Im Einzelnen:

Zu 1.:

Zwischenzeitlich werden die Vorschriften zu Nebenanlagen in der gemeindlichen Planungspraxis geringfügig anders gefasst als im geltenden Planwerk. Dies betrifft die Definition oberirdischer Nebengebäude (im Umkehrschluss sollen rein unterirdischen Nebenanlagen nicht reglementiert werden), die präzisere Sanktionierung von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, im Hinblick auf die Vorgabe eines Mindestabstands zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie die explizite Zulassung von Nebengebäuden, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, aber baurechtlich nicht als Garage oder Carport einzustufen sind (z.B. PV-Anlage auf Trägerkonstruktion), diesen aber im Hinblick auf ihre städtebauliche Wirkung und Regelungsbedürftigkeit gleichkommen.

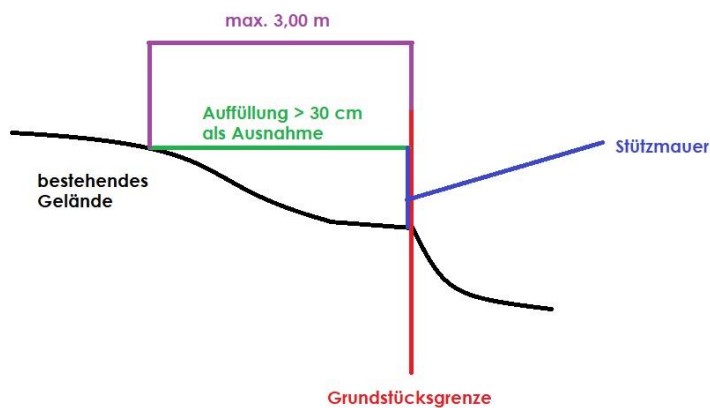
Zu 2.:

Zwischenzeitlich wird klargestellt, dass untergeordnete Bauteile (Eingangüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Anbauten, Vorbauten, Erker, Wintergärten u.ä.) und untergeordnete Gebäude- /Dachanteile, die jeweils mit anderen Dachformen und -neigungen ausgeführt werden dürfen als das Hauptdach, jeweils nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt sein sollen. Daher soll die entsprechende Vorschrift vorliegend angepasst werden.

Zu 3.:

Im Plangebiet darf der natürliche Geländeverlauf nur unwesentlich verändert werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei besonders zu beachten. Sofern es keinen näheren Bezug gibt (z.B. einen Bestandsplan der Geländeverhältnisse zum Zeitpunkt der Planaufstellung), ist der Begriff des natürlichen Geländeverlaufs zu unbestimmt. Vorliegend ist die bestehende Geländesituation zum Zeitpunkt der Planaufstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Höhenlinien dargestellt und nachvollziehbar. Daher kann auf das natürliche Gelände zum Zeitpunkt der Planaufstellung Bezug genommen

werden. Zur Ausformung des unbestimmten Rechtsbegriffs „unwesentlich“ wird auf das in der Planungspraxis der Gemeinde Pliezhausen übliche Maß von 0,3 m Bezug genommen. Zudem sollen Ausnahmen in begründeten Fällen (z.B. Abgrabungen für Lichthöfe zur Belichtung von Untergeschossen) sowie im Bereich von Grundstückszufahrten im zu deren Herstellung notwendigen Umfang zugelassen werden können, dabei ist auf die Verhältnisse der Nachbargrundstücke besonders Rücksicht zu nehmen. Das bestehende und das geplante Gelände sind im baurechtlichen Verfahren (Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren) in den Ansichten sowie in einem Geländegestaltungsplan bis an die Grundstücksgrenzen unter Darstellung des dortigen Geländes, etwaiger Böschungen und deren Befestigungen sowie etwaiger Stützmauern darzustellen. Bei der Geländegestaltung ist auf die Verhältnisse der Nachbargrundstücke besonders Rücksicht zu nehmen. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 83/2 (Mörsbergstraße 5/1) besteht heute bereits eine Sondersituation mit einem größeren Höhenunterschied zwischen dem Nachbargrundstück und dem Baugrundstück. Es ist nicht auszuschließen, dass solche Situationen im Plangebiet weitere vorhanden sind, sodass eine Angleichung der Nachbargrundstücke nicht möglich ist. In solchen Fällen soll über eine Ausnahmeregelung zugelassen werden können, dass anstelle der hier üblichen Böschung zur besseren Ausnutzung der Baugrundstücke bis zur Grundstücksgrenze auch größere Auffüllungen erfolgen dürfen, die dann mit Stützmauern zu kombinieren sind. Diese Ausnahmeregelung soll auf einen Bereich von maximal 3,00 m ab der Grundstücksgrenze gemessen beschränkt bleiben. Auf die nachstehende Skizze wird verwiesen.



Zu 4.:

Die Gemeinde ist zwischenzeitlich dazu übergegangen, noch präziser zu definieren, in welchen Grundstücksbereichen Einfriedungen wie zulässig sind. Dies im Interesse der Rechtssicherheit und -klarheit. Vorliegend geht es um die Definition des Begriffs „entlang der Grundstücksgrenze“, die klarstellend ergänzt werden soll.

Zu 5.:

Zwischenzeitlich wird, auch bei Erhöhung des gesetzlichen Stellplatzschlüssels, wie vorliegend auf 2,0 erfolgt, bei Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche der gesetzliche Stellplatzschlüssel von 1,0 beibehalten. Dies dient der Förderung der Schaffung von Wohnraum, z.B. durch kleine Einliegerwohnungen. Daher soll diese Vorschrift im Zuge der laufenden Änderung entsprechend angepasst werden.

Zu 6.:

Zwischenzeitlich werden Nebengebäude neben den hier bereits zulässigen Holz- und Putzausführungen auch aus Metall zugelassen. Seecontainer und vergleichbare Bauwerke sollen aus gestalterischen Gründen zur Wahrung eines wohngebietsangemessenen Charakters weiterhin ausgeschlossen bleiben. Klargestellt werden soll, dass die Gestaltungsvorschriften nicht für Gewächshäuser gelten, diese unterfallen lediglich der allgemeinen Kubaturbeschränkung (20 m³).

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderungen von vergleichsweise überschaubarem städtebaulichen Gewicht sind, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB (i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO) angewandt werden. In diesem kann und wird vorliegend auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet, sodass als Verfahrensschritte nunmehr zunächst die öffentliche Auslegung sowie die Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgen.

gez.

Stefan Adam

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts vom 03.04.2023

Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 03.04.2023

Anlage 3: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 03.04.2023

Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 03.04.2023

Anlage 5: Textteil und Örtliche Bauvorschriften in der derzeit gültigen Fassung