

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 60 Bauamt
Datum: 09.06.2005
Drucksache Nr. 007/2005

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 14.04.2005

- öffentlich -

Vorberaten im Technischen Ausschuss am 24.02.2005 und 17.03.2005

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Oststadt"

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird zugestimmt.
2. Es wird festgestellt, dass die zur Übernahme in die Planung empfohlenen Anregungen in die zur Offenlage vorliegende Fassung des Bebauungsplanes eingearbeitet wurden.
3. Es wird festgestellt, dass die zur Übernahme in die Planung empfohlenen Anregungen in die zur Offenlage vorliegenden Fassung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden.
4. Der Bebauungsplan „Oststadt“ in der Fassung vom 01.04.2005 wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. d. F. vom 23.07.2002 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
5. Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oststadt“ in der Fassung vom 01.04.2005 werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 23.07.2002 in Verbindung mit § 74 Abs. 6 und 7 LBO für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
6. Die am Verfahren beteiligten Behörden werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. d. F. vom 23.07.2002 von der Offenlage unterrichtet.

Erläuterungen:

Der Gemeinderat hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB am 25.09.2003 das B-Plan-Verfahren eingeleitet.

Mit den Festsetzungen des Bauplanungsrechts werden insbesondere folgende übergeordnete Ziele vorgelegt:

- Sicherung der weitgehend von Bebauung freien Hausgartenzonen als Grün – und Freiflächen ohne bzw. mit nur untergeordneter Bebauung.
- Sicherung der vorhandenen Vorgartenzonen
- Sicherung und Weiterentwicklung der alleeartigen Bepflanzung an den Erschließungsstraßen
- Sicherung der bestehenden Gebäudesubstanz bzw. Ersatz in vergleichbarer Kubatur durch Neubebauung. Die Festsetzungen umfassen dabei auf die jeweilige Typik bezogene Regelungen, welche die Bebauung einschließlich der Dachform definieren. In Teilbereichen wird die Kubatur durch ein Lichtraumprofil vorgegeben, so dass eine angemessene Ausnutzung aber auch neue Dachausbildungen möglich werden.

Nach der Baurechtsnovelle vom 24.06.2004 können laufende Verfahren nach § 233 bzw. § 244 (2) BauGB bis 2006 nach altem Recht (BauGB i.d.F. vom 23.07.2002) weitergeführt werden.

Der Gemeinderat hat den ausgearbeiteten Vorentwurf des B-Plans am 25.11.2004 zur Kenntnis genommen und zur Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange bestimmt. Die örtlichen Bauvorschriften zum B-Plan 'Oststadt' wurden als Vorentwurf zur Kenntnis genommen und zur Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Die eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger, wurden abgewogen und sollen teilweise berücksichtigt werden (s. Abwägung).

In diesem Zuge wurden auch die Anregungen der Beratungen im Gemeinderat bearbeitet.

Über redaktionelle Änderungen hinaus wurden insbesondere folgende Festsetzungen und Plandarstellungen überarbeitet und in den TA-Sitzungen vom 24.02.2005 und 17.03.2005 erläutert:

- Die Gebäudetiefe wurde auf maximal 18,0 m (16,0 m + 2,0 m Anbauten) reduziert.
- Die Zulässigkeit von Anbauten wurde in der Höhe und/oder Breite geregelt.
- Die Abgrenzung der Teilbereiche 'K' wurde überprüft und bestätigt.
- Die maximal mögliche Ausnutzung des für die Teilbereiche 'K' definierten Lichtraumprofils wurde dargestellt und das Lichtraumprofil im Winkel von 60 auf 50 Grad und in der Firsthöhe von 13,0 auf 12,0 m reduziert.
- Die Anwendung des Lichtraumprofils auf die kürzere Seite der Hauptbaukörper wurde für Hauptbaukörper, deren Seiten jeweils nicht länger als 12,0 m sind, freigestellt, wenn mit einem zurückversetzten Staffelgeschoss rundum ein horizontal gemessener Abstand zu den Aussenkanten der Außenwände von mindestens 0,75 m eingehalten wird.
- Für Einzelhäuser wurde eine Mindestgebäuelänge von 8,25 m und für Doppelhäuser eine Mindestgebäuelänge von 16,5 m festgesetzt.
- Die Pflanzempfehlungen wurden um nichtheimische Pflanzarten entsprechend der Bestandsaufnahme ergänzt.
- Die Festsetzungen zum Schallschutz wurden entsprechend dem zugezogenen Fachgutachten ergänzt.
- Die nachgereichte Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigung Baden-Württemberg, wurde eingearbeitet.

Der überarbeitete und entsprechend der Abwägung veränderte Plan in der Fassung vom 01.04.2005 ist jetzt als Entwurf zu beschließen und öffentlich auszulegen.

Weitere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung.

Zwecks Kostenersparnis wird lediglich den Fraktionsvorsitzenden jeweils ein DIN A 0 Farbplot des Bebauungsplanentwurfs, sowie ein Exemplar der umfangreichen textlichen Festsetzungen, inklusive der Schalltechnischen Untersuchung, übersandt. Die anderen Mitglieder des Gemeinderates erhalten einen Planausdruck im Format DIN A 3.

Anlagen:

für Fraktionsvorsitzende

- Abwägung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 01.04.2005

- Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 01.04.2005
- Satzungsentwurf über den Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Oststadt' in der Fassung vom 01.04.2005
- Begründung zum Bebauungsplan sowie den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Oststadt' in der Fassung vom 01.04.2005
- Anlagen zum Bebauungsplan sowie den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Oststadt' (u.a. Schalltechnische Untersuchung)

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: