

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Bau-, Friedhofs- und Liegenschaftsausschuss Bell	öffentlich	Vorberatung	22.04.2021

Verfasser: Jörg Rausch	Fachbereich 4
-------------------------------	----------------------

Tagesordnung:

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Bell, Bebauungsplan "Gänsehals"; Festlegung von Festsetzungen für die weitere Planung und Vorberatung über den Planentwurf

Ausschließungsgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau-, Friedhofs- und Liegenschaftsausschusses am 25.02.2021 wurde über diesen Punkt vorberaten. Die Ausschussmitglieder sollten sich über die Regelung verschiedener Punkte Gedanken machen. Des Weiteren sollte das Planungsbüro Alternativen zu möglichen Grundstückszuschnitten aufzeigen.

Der Sitzungsvorlage sind hierzu zwei Planungsvarianten beigelegt. Als Alternative 1 wurde ein neuer Entwurf erstellt, welcher aufgrund der Beschränkungen des abgegrenzten Plangebietes, gerade für den Bereich der südlichen Hälfte eine etwas atypische Straßenführung ergibt, die jedoch sicherlich zu einer starken "Verkehrsberuhigung" führt.

Weiterhin wurde als Alternative 2 im ursprünglichen Planentwurf der Wunsch berücksichtigt, dass in der nordöstlichsten Bauzeile aus ursprünglich 5 Baugrundstücken 6 Grundstücke konzipiert wurden. Ansonsten stimmt dieser Entwurf mit der ursprünglichen Planung überein.

Bei beiden Planentwürfen wurde berücksichtigt, dass für zwei konkret benannte Baugrundstücke am oberen und unteren Rand der Bauzeile ungefähre Grundstücksgrößen gewünscht sind.

Eine denkbare Alternative 3 wäre eine Kombination der beiden Planentwürfe: Für den nördlichen Teil: Übernahme der Konzeption aus der Alternative 1. Für den südlichen Teil: Übernahme der Konzeption aus der Alternative 2.

Herr Heuser vom Planungsbüro Karst stellt die Planungsalternativen in der Sitzung vor und steht anschließend für Fragen zur Planung zur Verfügung.

Die Verwaltung hat die Festsetzungen in den Bebauungsplänen „Auf dem Engwinkel“ und „Im Kindtal“ (Straße: Hochsteinring) hinsichtlich der aufgeworfenen Fragen und noch festzulegenden Punkte geprüft. Diese stellen sich wie nachfolgend aufgeführt dar.

- Wie viele Wohnungen sollen pro Haus möglich sein?
Engwinkel: Es sind 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.
Kindtal: Hierzu ist keine Festsetzung enthalten.
- Sollen Garagen auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig sein?

Engwinkel: Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der bebaubaren Fläche, aber nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufläche, zulässig.

Kindtal: Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig. In definierten Sonderfällen sind sie auch außerhalb erlaubt. Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie muss 5 m betragen.

- Sollen Schottergärten in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden?

Engwinkel: Bei den landespflegerischen Festsetzungen ist eine Regelung enthalten. Mind. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Kindtal: Die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge sowie der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, sind als Grünflächen oder Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- Wie soll die Einfriedung der Grundstücke aussehen bzw. die Einfriedungshöhe festgelegt werden?

Engwinkel: Sichtdreiecke: Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von max. 0,50 m über Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

Einfriedungen:

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis 0,30 m Höhe über Straßenoberkante nur als Sockelmauer, oder als Holzstaketenzaun bis max. 0,65 m Höhe zulässig. Bei Holzzäunen ist nur eine Abgrenzung mit einem Rasenkantstein zulässig. Lebende Hecken oder Einfriedungsbepflanzungen dürfen diese Höhe außerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke überschreiten. Die Einfriedungshöhe beträgt hier 1,20 m.

Kindtal: Sichtdreiecke:

An Straßeneinmündungen darf die Bepflanzungshöhe – in einem Winkelbereich von 10,00 m, die Grundstücksseite gemessen – 0,75 m nicht übersteigen.

Einfriedungen und Stützmauern:

Erforderlich werdende Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind in einem Winkel von max. 45 Grad anzulegen. Entlang der Straßengrenze sind die Böschungen durch ein Mäuerchen von max. 0,50 m Höhe abzufangen, damit Verunreinigungen des Straßenraumes durch Erdreich vermieden werden.

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Die Gesamthöhe vor der Baugrenze darf 1,20 m nicht übersteigen, Sockel aus Mauerwerk oder Beton sind bis max. 0,50 m über Terrain zulässig. Erwünscht sind Einfriedungen aus lebenden Hecken. An Straßeneinmündungen darf die Einfriedungshöhe – in einem Winkelbereich von 10,00 m, die Grundstücksseite gemessen – 0,75 m nicht übersteigen.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe gestattet.

Weiterhin ist als Anlage nochmal der Planentwurf einschl. textlicher Festsetzungen sowie die Begründung beigelegt. Der Bau-, Friedhofs- und Liegenschaftsausschuss sollte über die noch offenen Punkte für den Bebauungsplan und über den Entwurf vorberaten.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Friedhofs- und Liegenschaftsausschuss beschließt die nachfolgenden Punkte in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.

- Es sind ____ Wohnungen pro Haus zulässig.
- Garagen sind nur innerhalb / auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Schottergärten sollen ausgeschlossen / nicht ausgeschlossen werden.
- Die Einfriedung ist folgendermaßen möglich:

Weiterhin soll die Planung unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte entsprechend der Planungsalternative ____ fortgeführt werden.

Der Bau-, Friedhofs- und Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse das weitere Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen