

1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Kindergartenstraße" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Herbstadt plante bereits am 21.03.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Kindergartenstraße" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Das geplante Vorhaben wurde allerdings nie vollzogen.

Das 1. Änderungsverfahren hatte zum Ziel, den Bauwerbern eine flexible und zukunftsweisende Bebauung zu ermöglichen. Bereits im Jahr 2011 hat eine Anhörung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes stattgefunden. Anschließend wurde das Verfahren von der Gemeinde jedoch nicht weiterverfolgt, weshalb die Änderungen nicht rechtskräftig wurden. Da nach wie vor eine Vielzahl an unbebauten Grundstücke vorhanden sind und das Bauinteresse gerade wieder steigt, ist erneut das Problem aufgetreten, dass die geplanten Vorhaben lediglich durch eine Änderung des Bestehenden Bebauungsplanes "An der Kindergartenstraße" umgesetzt werden können.

Die derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1994 sind heute längst überholt und keines Falls mehr zeitgemäß.

Hierdurch könnte es in der Folge dazu kommen, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, schon bei den ersten eingereichten Bauanträgen, Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig werden.

Die Gemeinde Herbstadt möchte daher die geplante Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erneut aufgreifen, die geplanten Änderungen von 2011 aktualisieren, dem Zeitgeist anpassen und eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchführen.

BEGRÜNDUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Kindergartenstraße" in der Gemarkung Herbstadt sind noch einige unbebaute Grundstücke vorhanden, die kurz oder mittelfristig zur Bebauung anstehen.

Das 1. Änderungsverfahren hat zum Ziel, den Bauwerbern eine flexible und dem Zeitgeist angepasste Bebauung im Baugebiet "An der Kindergartenstraße" in der Gemarkung Herbstadt, der seit dem 03.01.1994 genehmigt, und am 14.01.1994 in Kraft getreten ist, zu ermöglichen. Die 1. Änderung sollte bereits im Jahr 2011 stattfinden.

Die geplanten Änderungen sind damals allerdings nicht in Kraft getreten, da das Verfahren nicht weitergeführt wurde.

Das 1. Änderungsverfahren wird nun wieder aufgegriffen, die geplanten Änderungen aktualisiert und eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Auf Grund mehreren geplanten Bauvorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1994 nicht mehr entsprechen, werden vermehrt Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "An der Kindergartenstraße" notwendig. Ohne eine Änderung des Bebauungsplanes wären die Bauvorhaben in der von den Bauherren geplanter Art und Weise, nicht genehmigungsfähig.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 beschlossen, das am 21.03.2011 begonnene Bauleitplanverfahren wieder aufzunehmen und den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "An der Kindergartenstraße", genehmigt am 03.01.1994, rechtskräftig seit dem 14.01.1994, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Kindergartenstraße" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

GEPLANTE ÄNDERUNGEN

2. Stellung der baulichen Anlagen	
Bisher:	Die im Plan eingetragene Firstrichtung des Hauptgebäudes ist zwingend einzuhalten. Für Nebengebäude wird eine von Hauptgebäude abweichende Firstrichtung zugelassen. Für Garagen siehe 8.
Nachher:	Der Absatz wird wie folgt geändert: Die Firstrichtung des Hauptgebäudes und der Nebengebäude ist frei bestimmbar.
3. Nebenanlagen	
Bisher:	Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind im räumlichen Zusammenhang mit den Garagen in gleicher Gestaltung zu errichten.
Nachher:	Der Absatz wird wie folgt geändert: Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.1. Dachform	
Bisher:	Satteldächer oder Krüppelwalmdächer, gleichgeneigt 35° - 45°
Nachher:	Der Absatz wird wie folgt geändert: Die Dachform ist frei bestimmbar.
4.2. Dachaufbauten	
Bisher:	Dachaufbauten sind zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 2,50 m von den Giebelsimsen eingehalten wird. Die Summe der aneinandergereihten Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Nachher:	Der Absatz wird wie folgt geändert: Dachaufbauten sind zulässig.
4.3. Dacheindeckung	
Bisher:	Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betonsteine mit einer roten oder rotbraunen Farbgebung zu verwenden.
Nachher:	Der Absatz wird wie folgt geändert: Als Dacheindeckung sind Ziegel, Blecheindeckungen oder Betondachstein mit einer roten, rotbraunen, anthrazit/grauen Farbgebung zu verwenden. Trapezblech soll nicht erlaubt sein. Die Flachdachausführung (bei Garagen und Carports) kann in Dacheingrünung erfolgen. Grelle Farben sind zu vermeiden.

4.5. Kniestöcke	
Bisher:	Kniestöcke sind bis 50 cm zulässig.
Nachher:	Der Absatz wird wie folgt geändert: Kniestöcke sind zulässig.
5. Außenwandgestaltung	
Bisher:	Die Gebäude dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden. Verblendungen mit glasiertem Material, Asbestzementplatten, Kunststoffplatten und auffallende Putzmuster sind untersagt. Geeignete Fassadenteile sollen mit Standortangepassten Kletterpflanzen begrünt werden. Die Sockelfarbe ist dem Hausputz anzugleichen.
Nachher:	Der Absatz wird wie folgt geändert: Als Fassadenfarbe sind grelle Farben nicht zulässig.
6. Höhe der baulichen Anlagen	
Bisher:	Die Erdgeschossfußbodenhöhe an der Bergseite der Gebäude darf höchstens 30 cm über dem ursprünglichen Gelände liegen.
Nachher:	- Entfällt -
7. Einfriedungen	
Bisher:	Einfriedungen sind zulässig, bis zu einer Gesamthöhe von 1,20m. Maschendraht kann verwendet werden, wenn gleichzeitig eine Hinterpflanzung mit einheimischen Gehölzen erfolgt. Der Straße zugewandte Grundstücksbereich muss mit einem Holzlattenzaun (Höhe 1,20m) mit senkrechtstehenden Latten oder Halbrundhölzern und Zwischenraum eingefriedet werden. Sockel sind grundsätzlich zu vermeiden. Sollte der Geländeverlauf einen Sockel erfordern, so ist dieser so niedrig wie nur möglich auszubilden. Notwendige Erdbewegungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 0,30m zulässig. Geländebedingte Ausnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde im Benehmen der Gemeinde zulassen. Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen Gebäudewand sind dem Straßenniveau anzugleichen.
Nachher:	Der Absatz wird wie folgt geändert: Einfriedungen sind Form von Zäunen, Hecken oder Zäunen in Verbindung mit einer Hecke, Gabionen und Mauern sind zwischen den Grundstücken bis zu einer Höhe von 2,00m; zur Straßenfrontseite bis max. 1,30m zulässig.
8. Garagen und Stellplätze	
Bisher:	Garagen und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden. Die Garagenplätze müssen sich im Material, Farbe und Gestaltung an die Straße anpassen. Garagen

	<p>sind mit Satteldächern auszuführen. Die Garage darf 7,00 m nicht überschreiten. Garagen sind mit Satteldächern, Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes, zu erstellen. Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Garagen sind in gleicher Ausführung (insbesondere Dachneigung, Gebäudetiefe und Gestaltung) zu errichten, wobei die zuerst genehmigte Garage die Gestaltung (Größe, Farbe, Eindeckung) vorgibt. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Ansichtsseite des Garagentores ist mit Holz zu verkleiden. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00m vorzusehen. Eine Einfriedung dieser Fläche ist nicht zulässig. Stellplatzanlagen sind einzugrünen. (siehe Grünordnungsplan). Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften die Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Es ist eine Befestigung durch Schotterrasen oder Pflasterflächen mit Regenfuge vorzusehen.</p> <p>Bäume sind durch Schrammborde oder anderer geeigneter Maßnahmen vor Schäden im Wurzelbereich, sowie vor Beschädigung des Stammes zu schützen.</p>
Nachher:	<p>Der Absatz wird wie folgt geändert: Garagen, Carports und Stellplätze sind nach § 12 BauNVO zulässig. Garagen max. Traufhöhe 3,00m; Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5,00m vorzusehen. Die Einfriedung dieser ist nicht zulässig. Die Dachform und die Dachneigung sind frei wählbar. Stellplätze sollen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften die Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Es kann eine Befestigung mit Schotterrasen oder Pflasterfläche mit Rasenfuge vorgesehen werden.</p>
10. Grundstücksgröße	
Bisher:	<p>Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt: ca. 580qm. Die Höchstgröße der Grundstücke beträgt: ca. 1420qm. Grundstücke, für die eine Einzelhausbebauung festgelegt ist, dürfen nicht geteilt werden.</p>
Nachher:	<p>Der Absatz wird wie folgt geändert: Grundstücke, für die eine Einzelhausbebauung festgelegt ist, dürfen nicht geteilt werden.</p>

Rath

Herbstadt, den 20.05.2021

Georg Rath, 1. Bürgermeister

