



Bebauungsplan Hauptstraße 82 Antrag Behandlung durch Gemeinderat

Öffentliche Sitzung Gemeinderat 28.03.2023



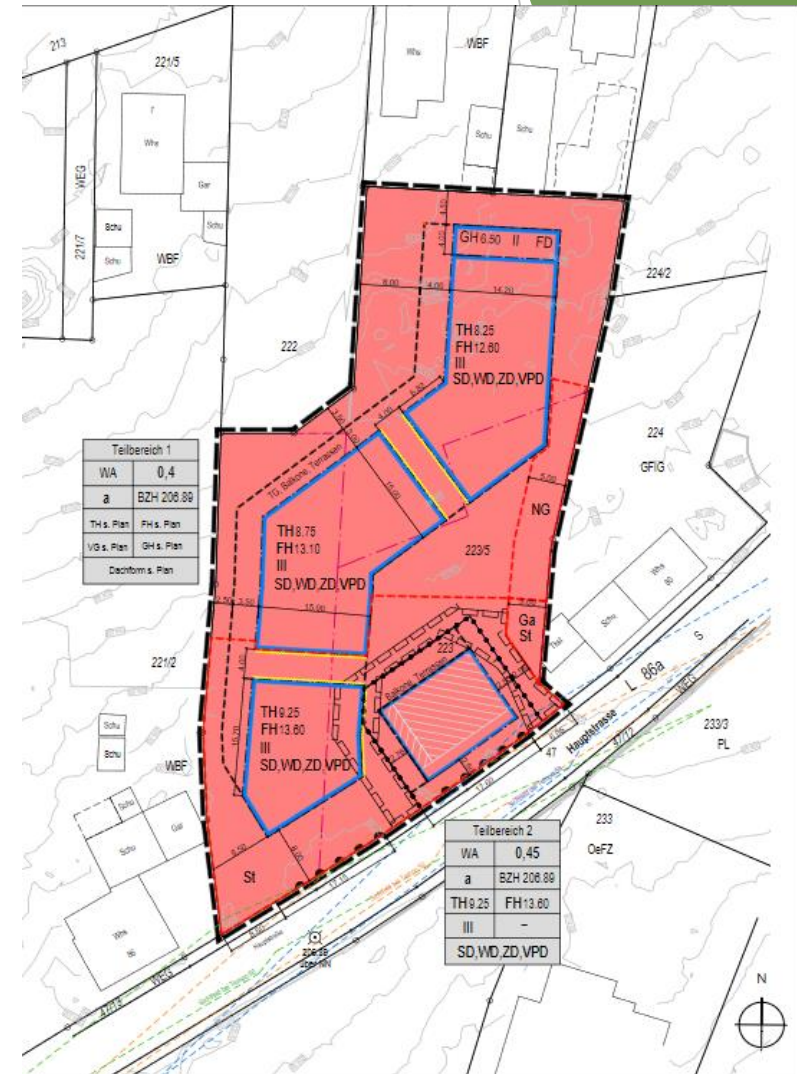
Bisheriges Verfahren

- ▶ 25.01.2022 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Hauptstr. 82“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- ▶ Planung von Geschäftsräumen (EG Haus 1) sowie 25 Wohnungen in drei aneinander gereihten Gebäuden mit je drei Vollgeschossen, einer Tiefgarage und einem ca. vier Meter hohen Satteldach
- ▶ 07.02.-08.03.2022 Erste Offenlage
- ▶ 03.05.2022 Beschluss Gemeinderat zur 2. Offenlage
- ▶ 16.05.-21.06.2022 Zweite Offenlage
- ▶ Satzungsbeschluss in die Amtszeit der neuen Bürgermeisterin verlegt - verbunden mit dem Bewusstsein, dass es mit einem modifizierten Entwurf zu einer 3. Offenlage kommt
- ▶ 18.10.2022 Behandlung im Gemeinderat
- ▶ Dez 2022 Vorlage modifizierter Ansichten bei Verwaltung
- ▶ März 2023 Vorlage nochmals modifizierter Ansichten bei Verwaltung

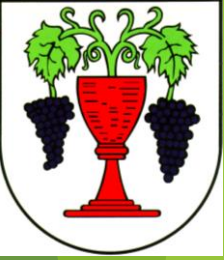
Innerörtliche gesamtheitliche Entwicklung



In diesem Beispielsentwurf ist die größere Baumasse Richtung Hauptstraße orientiert, nach Norden zur Schänzelstraße wird die Bebauung lockerer ausgestaltet, um einen Übergang zur dort bestehenden kleinteiligen Bebauung zu schaffen.



Entwurf 2. Offenlage





- Gesamtheitliche innerörtliche Entwicklung mit maßvollen Bauten im Ortskern
- das Grundstück Hauptstr. 82 gehört mit dazu
- deshalb wäre es optimal gewesen, das Grundstück gesamtheitlich einzubeziehen
- Riegelbildung durch vorliegenden Plan
- da das B-Plan-Verfahren schon sehr weit fortgeschritten war, habe ich meine Prämissen aus dem Wahlkampf beibehalten und wie folgt für die Sitzung vom 18.10.2022 präzisiert:

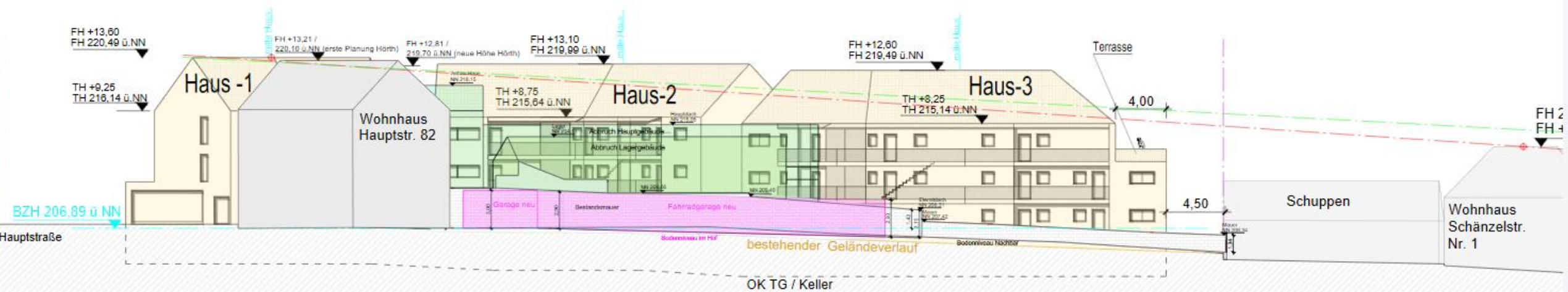


Meine präzisierten Prämissen aus der Sitzung vom 18.10.2022:

- ▶ Dialog mit Bürgern führen, offene Fragen klären, Ansichten (auch 3D) aus allen Richtungen
- ▶ **Firsthöhe für Haus 1** maximal Gebäude Hauptstr. 82 zuzüglich 0,5 Meter, somit NN **219,65 Meter** (in B-Plan festgeschrieben!)
- ▶ Abstufung der drei Gebäude zur Schänzelstr. 1 (NN 213,38 Meter) hin, in dem von First zu First die **Schräglinie** gezogen wird - **Gebäudehöhen müssen darunter bleiben!**
- ▶ Baufenster enger an Planung anpassen (in der zuletzt aktuellen Version der 2. Offenlage ist noch viel Luft drin!)
- ▶ **Vorhabensbezogener Bebauungsplan wäre besser!**



Aktueller Entwurf vom 3.5.22 (2. Offenlage) mit aus meiner Sicht einzuhaltender Schräglinie (in ROT)





Variante A

Haus 1 mit Satteldach

Häuser 2 und 3 mit Flachdach

1. Einhaltung meiner geforderten maximalen Höhe (=rote Linie) wäre (fast) erfüllt
2. Städtebauliche Gründe sprechen dagegen:

- ▶ Bisher nur Sattel-, Pult, oder Dächer mit optisch mit abgeschrägter Dachkante entlang der Hauptstraße
- ▶ Benachbartes Baugebiet, das Flachdächer ausschließt
- ▶ Photovoltaikanlage müsste aufgestellt werden (Höhe?)



- ▶ Orientierung an Satteldächern/Scheunen, die in Lauf prägend sind - dörflicher Charakter in der Ortsmitte erhalten - architektonische und städtebauliche Wirkung

Ansicht OST

Variante A

Firsthöhe Haus 1 und Gebäudehöhen Haus 2 + 3 auf Fluchtlinie (rot) reduziert

Haus 1: mit Satteldach

Haus 2: mit Flachdach

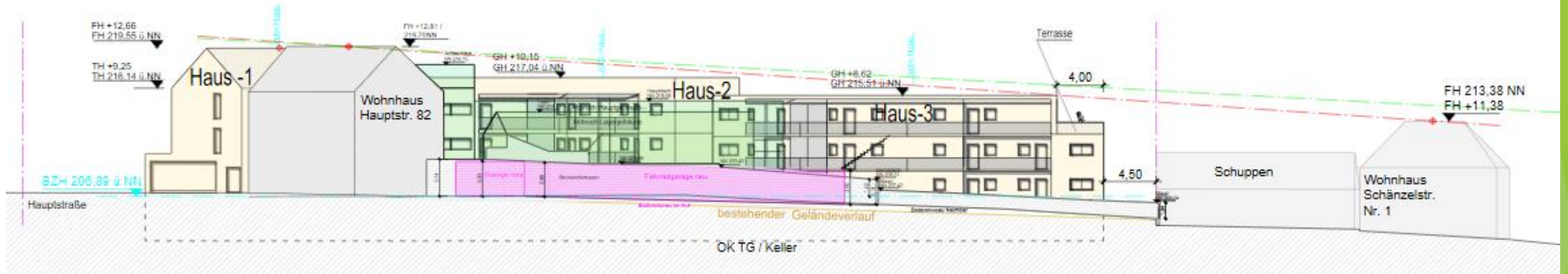
Haus 3: mit Flachdach und
zusätzlicher Terrasse an der Nordseite

nördlicher Teil Haus 3

um 1,0m Richtung Westen verschoben



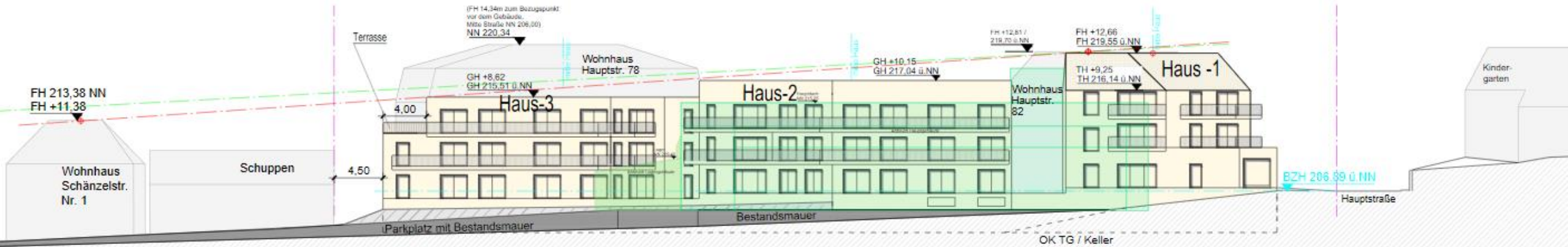
rot) reduziert



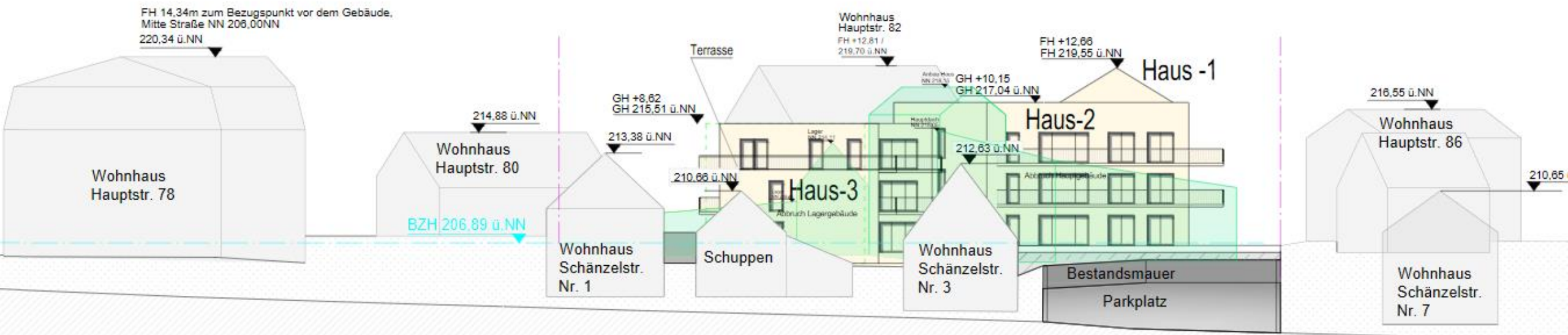
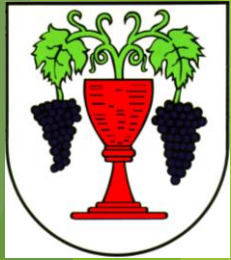
(ohne Darstellung Hauptstr. 78 und 80)

Anmerkung: Höhe Haus 1 liegt bei allen Entwürfen noch bei NN 219,70 und soll auf NN 219,65 reduziert werden

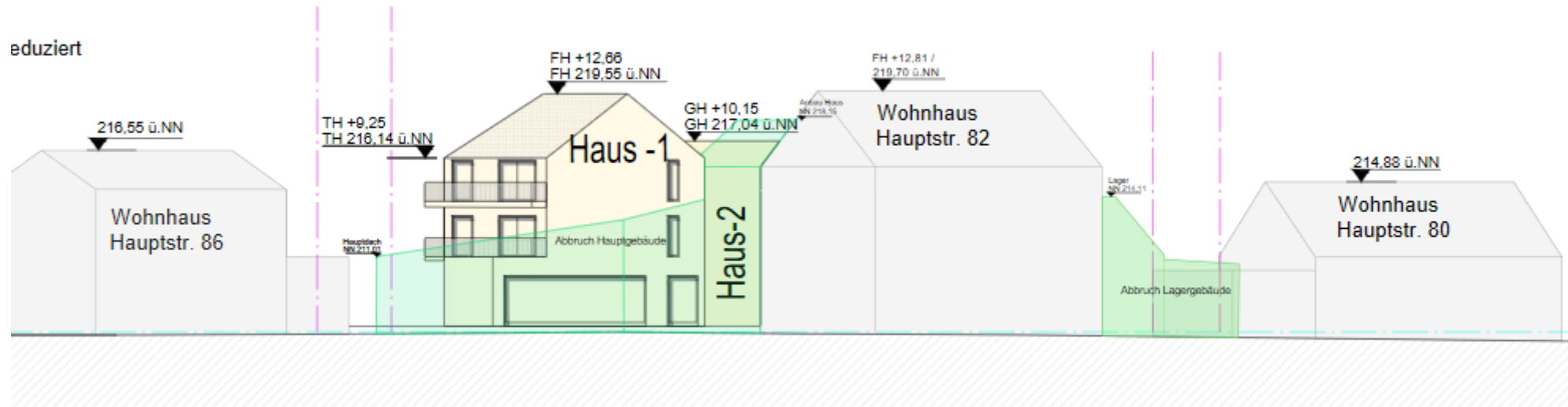
Ansicht WEST



Ansicht Schänzelstraße



Ansicht Hauptstraße



Variante B

Alle drei Häuser mit Satteldach (sogenannte Zwerchhäuser)



1. Häuser 2 und 3 überschreiten die vorgegebene maximale Höhe um bis zu 90 cm
2. Bessere städtebauliche Entwicklung gegenüber Variante A

Lösung:

- ▶ Tiefgaragendecken tiefer setzen?
(Vorlage Entwässerungsplan, um weitere Möglichkeiten prüfen zu können)
- ▶ (Teil-)Stockwerksreduzierung
- ▶ Kniestock bei den Häusern 2 und 3 reduzieren (Satteldach tiefer setzen)
- ▶ Dachneigung ändern
- ▶ ...

Wo ein Wille ist, gibt es einen Weg

Ansicht OST

Variante B

mittlere Firsthöhen Haus 1 + 2 + 3 auf Fluchtlinie (rot) reduziert

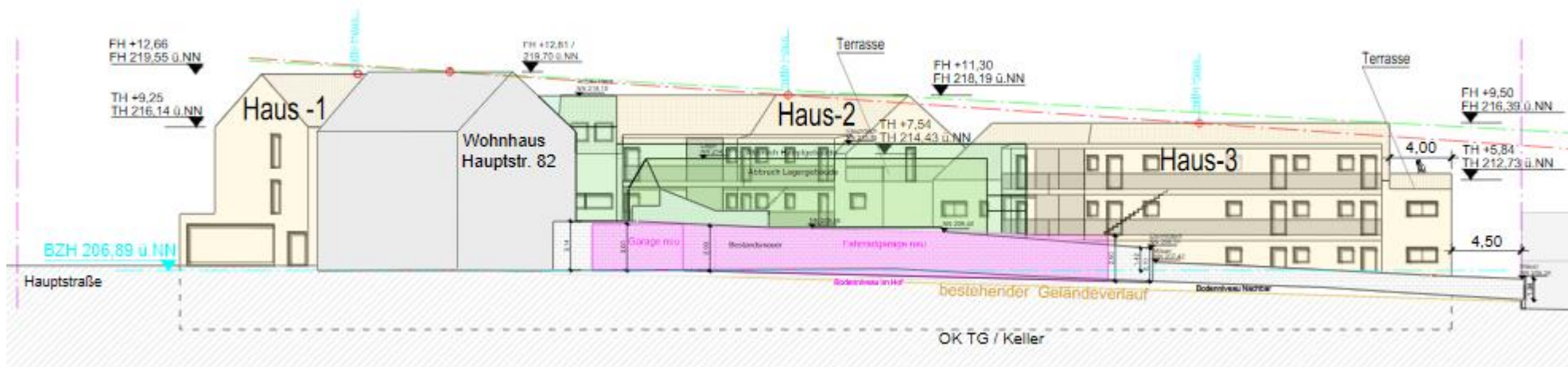
Haus 1: mit Satteldach

Haus 2: mit Satteldach und
zusätzlicher Terrasse an der Nordseite

Haus 3: mit Satteldach und
zusätzlicher Terrasse an der Nordseite

nördlicher Teil Haus 3

um 1,0m Richtung Westen verschoben

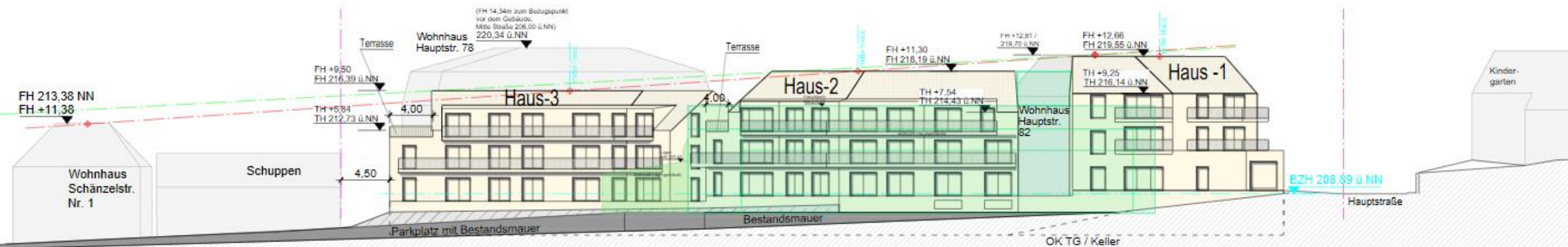


(ohne Darstellung Hauptstr. 78 und 80)

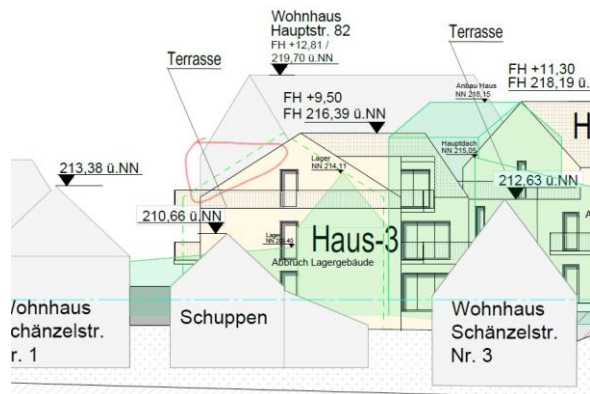
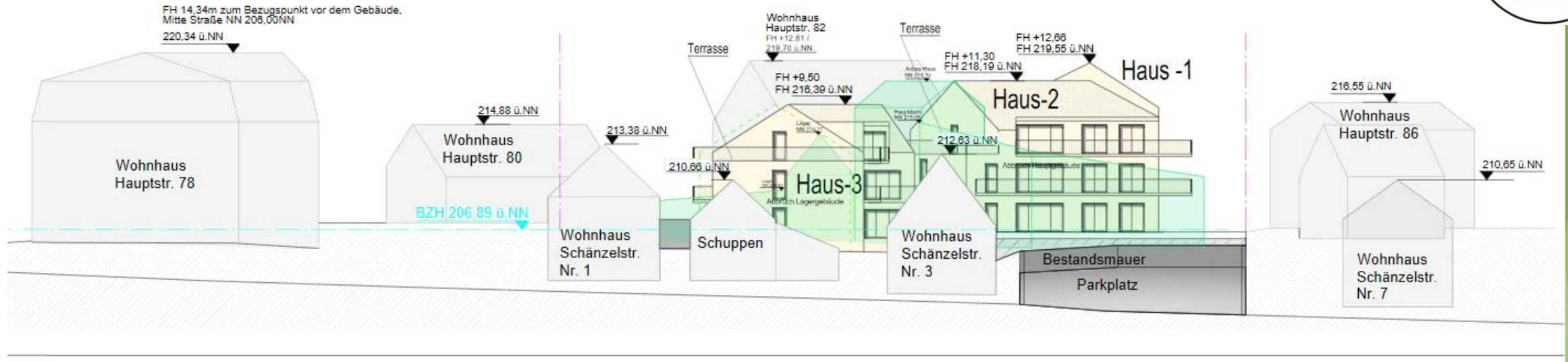
Anmerkung: Höhe Haus 1 liegt bei allen Entwürfen noch bei NN 219,70 und soll auf NN 219,65 reduziert werden



Ansicht WEST

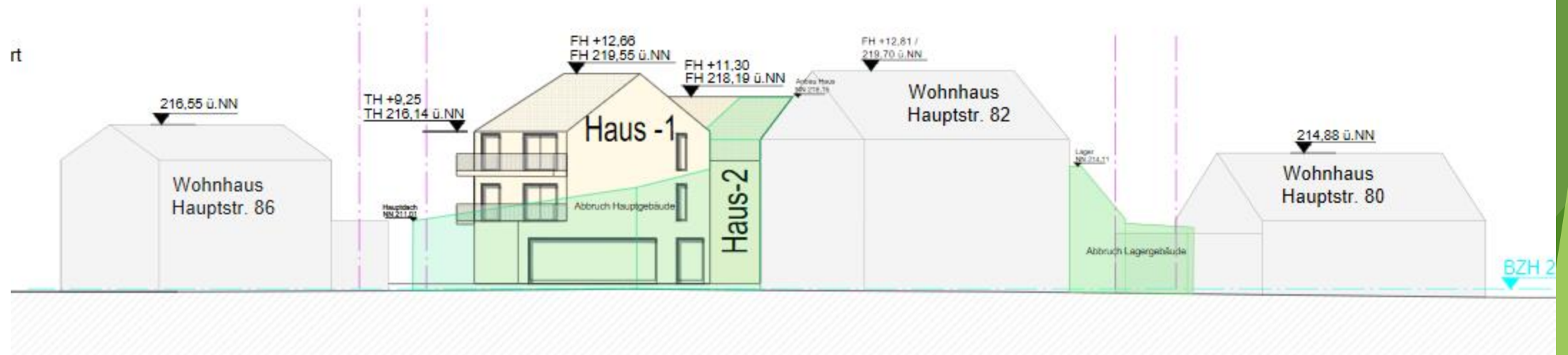


Ansicht Schänzelstraße



Ergänzung:
ostseitige
Zwerchhausdarstellung
fehlt noch

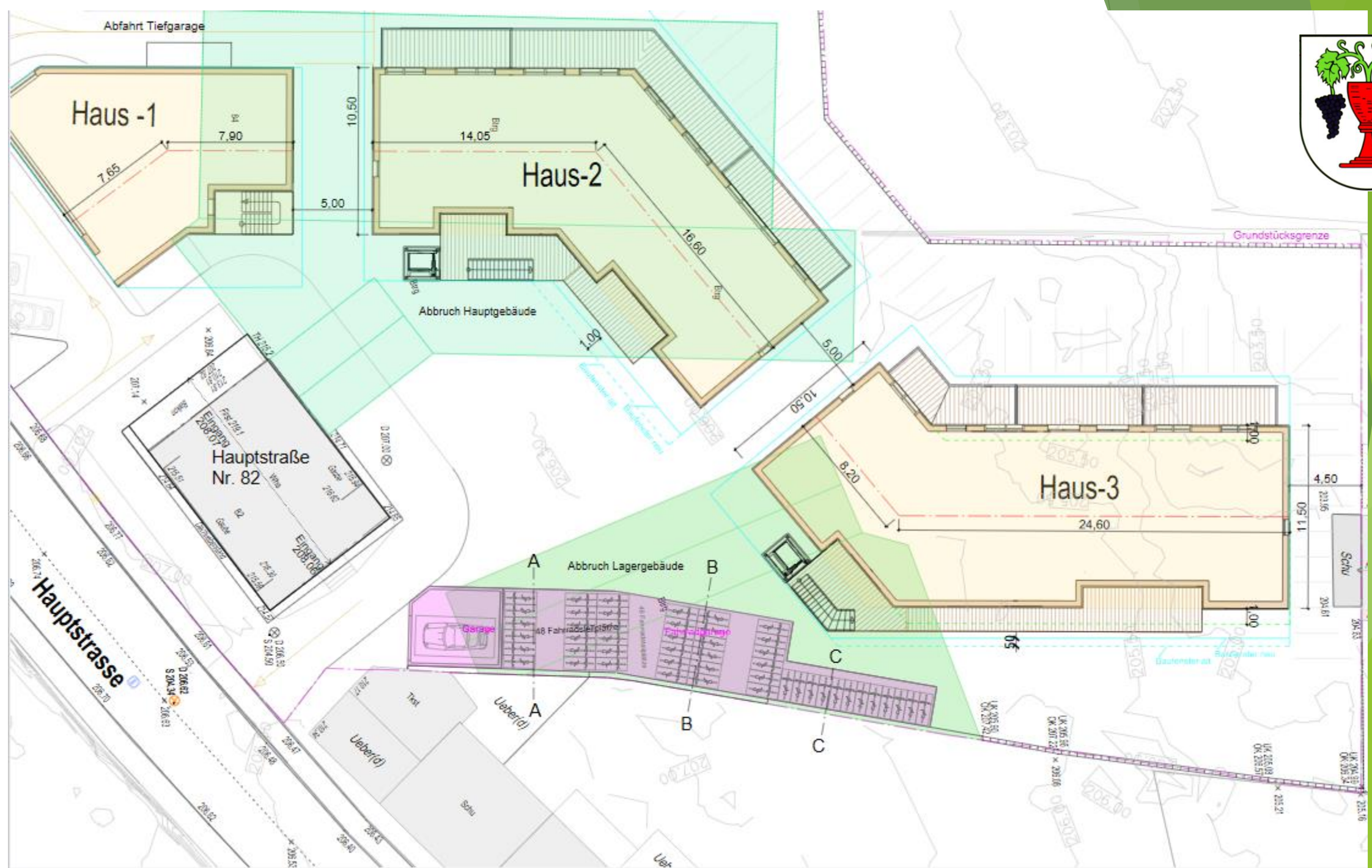
Ansicht Hauptstraße



Mauer zum Nachbargrundstück



- ▶ Nach § 6 LBO sind bei 3 Metern Höhe lediglich max. ca. 9 Meter Länge vorgesehen
- ▶ Nur durch einen entsprechenden Bebauungsplan kann diese Beschränkung, die der Gesetzgeber zum **SCHUTZ VON NACHBARN** erlassen hat, durchbrochen werden.
- ▶ Investor hat eine Mauer mit 33 Meter Länge und laut bisherigem Bebauungsplanentwurf von 3 Meter Höhe geplant.



Weiteres Vorgehen lt. Sitzung 18.10.2022 (auch heute aktuell?)



- ▶ Sobald nach weiteren Gesprächen ein oder mehrere Vorschläge für einen modifizierten Bebauungsplan **unter der Berücksichtigung meiner Prämissen** vorliegen, sollen diese in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung als Vorschlag und zur Information in einer Bürgerinformationsveranstaltung festgelegt werden.
- ▶ Erst danach soll die 3. Offenlage eines modifizierten Entwurfs durch Gemeinderatsbeschluss erfolgen.
- ▶ Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zum Sachstand zur Kenntnis und befürwortet das weitere Vorgehen.

Vorschlag 28.03.2023:

- ▶ Investor um Modifizierung des städtebaulich besseren Entwurfs der Variante B bitten (rote Linie!)
- ▶ Bürgerinformationsveranstaltung, sobald für Varianten A und B entsprechende Bebauungspläne vorliegen
- ▶ Sofern der GR beim Wunsch nach einem vorhabensbezogenen Bebauungsplan mitgeht, wäre dies aus meiner Sicht für Variante B ausreichend

Bitte an den Gemeinderat



mir den Auftrag zu erteilen,
dies vom Investor einzuholen

