Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-62/2019

Biblis den 29.05.2019

Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen: 600-20/di

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	04.06.2019		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	05.06.2019		öffentlich
Gemeindevertretung	12.06.2019		öffentlich

Titel

Bauleitplanung der Gemeinde Biblis
hier: Bebauungsplan Nr. 45 "Helfrichsgärtel III" - 1. Änderung
a) Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 03.04.2019
b) Beschluss zu erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Beschlussentwurf:

a) Der Satzungsbeschluss vom 03.04.2019 wird aufgehoben.

b) Der geänderte Entwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut offengelegt.
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Sach- und Rechtslage:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Im Helfrichsgärtel III“ wurde von der Gemeindevertretung am 03.04.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Noch vor der Rechtskraft der Änderung wurde im Zuge der fortgeschrittenen Detailplanung des Vorhabenträgers weiterer geringfügiger Änderungsbedarf angemeldet.

Für die im Gebiet WA 4.1 geplanten barrierefreien Mehrfamilienhäuser (Wohnungen) ist eine Erhöhung der Traufhöhe von ursprünglich 8 Meter auf 9 Meter erforderlich, um im oberen Geschoss eine ausreichende Innenraumhöhe zu gewährleisten und das gesamte Obergeschoss als Wohnung nutzen zu können (bei den barrierefreien Wohnungen wird die Technik in den Keller verbaut). Die festgesetzte max. Oberkante der Gebäude (11,5 m) bleibt dabei unverändert.

Die im Gebiet WA 3 (Emil-Rathenau-Straße, Flurstücke 662 bis 669) geplanten zusammenhängenden Gebäude sind planungsrechtlich gesehen keine Hausgruppe. Da im Bebauungsplan in diesem Bereich als Haustypen nur Doppelhäuser und Hausgruppen (DH) zugelassen sind, wird dies dem Bebauungskonzept entsprechend in Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) geändert. Die geplante Bebauung stellt eine aus Doppel- und Einzelhäusern (mit Garagen verbundene) Kettenhausbebauung dar.

In diesem Zusammenhang sind zudem die beiden seitlichen Baulinien marginal zu ändern, da sie keinen exakten rechten Winkel ausbilden. Die angrenzenden Verkehrsflächen werden entsprechend angepasst. In Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde sollen die Baulinien zudem durch Baugrenzen ersetzt werden. Ggf. sind bei den Endhäusern Abstandsflächen durch Baulasten zu sichern.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, wenn der Entwurf nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird.

Daher ist zunächst der bereits gefasste Satzungsbeschluss vom 03.04.2019 aufzuheben.

Die im Zuge des Beschlusses erfolgte Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen bleibt hiervon unberührt.

Von der Möglichkeit einer verkürzten Offenlage (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB) wird kein Gebrauch gemacht, da erfahrungsgemäß nicht mit der Abgabe der Stellungnahmen der Behörden innerhalb einer verkürzten Frist zu rechnen ist.

Anlage:
(Biblis_Helfrichsgärtel III_1. Änderung_Planzeichnung_Entwurf 2_2019-04-23 A4)