

Vorlage

Fachbereich 3

156/2022

Geschäftszeichen: FB3/Pfe/Jia
14.11.2022

Ältestenrat	14.11.2022	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Gemeinderat	07.12.2022	öffentlich	Beschluss

Thema

Bebauungsplan "Nördlich der Kaiserstraße Teil 1", Gemarkung Nellingen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Nördlich der Kaiserstraße Teil 1"

- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften

- Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung und zum Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften mit Begründung

Beschlussantrag

- I. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan für den im Lageplan des Fachbereiches 3 / Planung vom 23.11.2022 dargestellten Bereich „Nördlich der Kaiserstraße Teil 1“, Gemarkung Nellingen, aufzustellen sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zu erlassen.
- II. Dem Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Kaiserstraße Teil 1“ vom 23.11.2022 mit Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan vom 23.11.2022 und der Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 74 LBO wird zugestimmt.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, bzw. § 74 Abs. 7 LBO ortsüblich bekannt zu machen.

Bolay
Oberbürgermeister

gez. Lechner
Erster Bürgermeister

gez. Bader
Bürgermeisterin

gez. Rothe
FB 3 Baurecht, Planung

Erläuterungen

Planungserfordernis:

Für das Plangebiet gibt es lediglich einen einfachen Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße“, der nachrichtlich eine straßenseitige „Baulinie vom 2. XII.1905“ beinhaltet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens beurteilt sich somit gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Baulinie und „im Übrigen“ nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Nach den Ausführungen des Verwaltungsgerichts Stuttgart in einem aktuellen Verwaltungsrechtsverfahren war Art. 21 Württ. BauO 1872 die Rechtsgrundlage der Baulinie von 1905. Die Bedeutung einer solchen Baulinie auf dieser Rechtsgrundlage erfuhr im Laufe der Zeit durch das Inkrafttreten der Württembergischen Bauordnung vom 28.07.1910 und das Gesetz des Staatsministeriums zur Änderung der Württembergischen Bauordnung vom 15.12.1933 Änderungen, wonach letztlich einer Baulinie damaligen Rechts zusätzlich die sogenannte „Tiefenwirkung“ zukam, das heißt, sie hatte zur Folge, dass ein Grundstück grundsätzlich bis zu einer Tiefe von 50 m – gemessen ab der Baulinie – als innerhalb des Ortsbauplans gelegen und damit als grundsätzlich bebaubar galt.

Damit haben im vorliegenden Planbereich die Baulinien im Straßengeviert die Wirkung einer straßenseitigen vorderen Baugrenze heutigen Rechts einerseits und einer hinteren gartenseitigen Baugrenze andererseits. Es handelt sich also gewissermaßen um ein „Baufenster“.

Die ursprüngliche Wirkung der Baulinie von 1905, dass die Gebäude grundsätzlich nur an dieser Linie errichtet werden durften (vergleichbar mit einer Baulinie nach heutigem Recht) ist durch die Rechtsänderungen aus den Jahren 1910 bzw. 1933 für eine solche im Jahr 1905 festgesetzte Baulinie nicht mehr gegeben.

Um im betreffenden Planbereich städtebaulich nicht gewünschte bauliche Entwicklungen in den sog. „grünen Blockinnenbereichen“, die bisher weitestgehend von Bebauung freigehalten wurden, zu vermeiden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dabei soll die Baulinie aus dem Jahre 1905 aufgehoben und die künftige überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche durch entsprechende vordere und hintere Baugrenzen definiert werden. Im Bereich des geplanten Baufensters innerhalb des nicht überbaubaren „Blockinnenbereichs“ soll durch entsprechende Regelungen eine verträgliche Hinterliegerbebauung ermöglicht werden, indem für den Baukörper eine Bauweise mit Höhenbegrenzung mit Flachdach und Dachbegrünung festgesetzt wird. Carports, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie sonstige Nebenanlagen sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, aber auch innerhalb des geplanten Baufensters im Blockinnenbereich ausgeschlossen werden. In einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen gestalterische Festsetzungen, z.B. hinsichtlich der Dachform getroffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften sollen damit rechtsverbindliche, städtebaulich verträgliche Regelungen für das Plangebiet getroffen werden.

Anlagen:

01. Lageplan des Bebauungsplanentwurfs vom 23.11.2022, M 1:1000
02. Textteil des Bebauungsplanentwurfs vom 23.11.2022
03. Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 23.11.2022
04. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 23.11.2022

Finanzielle Auswirkungen

Bitte beachten:

Ist diese Vorlage relevant für die Beteiligung von Jugendlichen? Ja Nein