Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6102-45476

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	26.07.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff**Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Leimgruben"****Anlagen:**

Änderung zum Antrag vom 23.05.2023
 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Leimgruben
 AW_ Antrag auf Änderung des Bebauungsplans _Leimgruben_
 Denklingen_Leimgruben_Aenderung_HA
 Ergänzung Mail Reiser
 Kostenübernahme Maas
 Leimgruben Rechtsplan
 Re_ Honorarangebot; erste Änderung des Bebauungsplans _Leimgruben_
 Stellungnahme zur Änderung des Antrags vom 23.05.2023
 Vorplanung BPL Leimgruben

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 27.07.2022 wurde die Bauvoranfrage „Nutzungsänderung von Einfamilienhaus in Zweifamilienhaus mit Anbau an das best. Wohnhaus und Ersatzbau der Garage/Carport mit einer Doppelgarage“ behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen inkl. der erforderlichen Befreiungen wurde erteilt (siehe Sitzung vom 27.07.2022, TOP 8). Das Landratsamt erteilte die Genehmigung nicht. Die Bauherren stellen deshalb einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Leimgruben“.

Es wurden Änderungen gem. beiliegendem Schreiben vom 23.05.2023 beantragt. In der Sitzung vom 05.07.2023 wurde der Tagesordnungspunkt in dieser Angelegenheit vertagt. Der Gemeinderat steht der Änderung des Bebauungsplanes zwar grundsätzlich positiv gegenüber, jedoch konnte nicht allen Punkten des Änderungsantrages zugestimmt werden (insbesondere Flachdach auf Garagen und Erhöhung der GRZ 1 auf 0,3).

Aufgrund dessen erfolgte nochmal ein Gespräch mit den Antragstellern und eine Anpassung des Antrags (siehe Änderung des Antrags vom 23.05.2023 im Anhang). Der Gemeinderat befürwortete in der Sitzung vom 05.07.2023 grundsätzlich eine Erhöhung der GRZ 1 von 0,2 auf 0,22 (= GRZ 1 im ursprünglich eingereichten Bauantrag vom Juli 2022). Der Antragsteller möchte jedoch noch ein wenig mehr Spielraum und beantragt eine Erhöhung der GRZ 1 von 0,2 auf 0,24. Die Änderung der GRZ von 0,35 (GRZ 1 + GRZ 2) ist nicht beabsichtigt. Aus Sicht des Planers erscheint eine Erhöhung der GRZ 1 von 0,2 auf 0,24 als maßvoll. Diese wird sich aus Gleichbehandlungsgründen für das gesamte Bebauungsplangebiet „Leimgruben,, gelten, wobei dann eine gesonderte Regelung in der Bebauungsplanänderung erfolgen muss.

Folgende Anmerkungen wurde hinsichtlich der Regelung zu Zwerchgiebeln und Dachgauben vorgelegt:

„Im bisherigen Bebauungsplan sind Zwerchgiebel bis 5 m Breite bei eingeschossiger Bauweise zulässig (E+D, wobei D im Dach ein Vollgeschoss sein kann).

Der Antragsteller beantragt, dass Zwerchgiebel immer zulässig sein sollen, was ggf. missverständlich ist.

Er plant lediglich eine profilgleiche Verlängerung des Bestandes mit E+D, im fraglichen Bereich ist II+D festgesetzt. Nachdem die tatsächliche Bebauung auf Fl.Nr. 269/6 I+D entspricht und eine

max. Wandhöhe von 4,75 m eingehalten wird, wären Zwerchgiebel bei diesem Bautyp auch allgemein zulässig. Auch sind keine zwei Vollgeschosse bis zur Traufe zwingend festgesetzt, sondern lediglich als Höchstgrenze, so dass hier keine Änderung erforderlich ist.

Sollte der Antrag mit den Zwerchgiebeln auch für die Bebauung mit II+D und der max. Wandhöhe von 6,25 m erweitert werden, d.h. im übrigen Geltungsbereich zulässig sein!? Hier würden sich dann recht massive Bauteile durch die zweigeschossigen Zwerchgiebel ergeben!“

Das Honorarangebot vom 29.06.2023 gilt für diesen geänderten Antrag fort.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom geänderten Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Leimgruben“ vom 13.07.2023. Die Änderung des Bebauungsplans Leimgruben wird beschlossen. Der Antrag zu den Zwerchgiebeln soll nur für Gebäude mit E+D gelten. Der Bauherr plant eine profilgleiche Verlängerung des Bestandes mit E+D. Für Gebäude II+D wird die Regelung zu den Zwerchgiebeln nicht befürwortet.

Das Honorarangebot des Architekturbüros Reiser aus München vom 29.06.2023 ist anzunehmen sowie eine Kostenübernahme mit den Bauherren zu schließen und abzurechnen.