

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 01.10.2018

Drucksache Nr. **2018/196**  
Federführung Stadtbauamt Fachbereich  
Stadtplanung  
Sachbearbeiter Claudia Adler  
Stand 03.09.2018  
Aktenzeichen 628.6  
Mitwirkung

### **Bebauungsplan "Feld-Erweiterung - 1. Änderung" (Ortschaft Niederwangen) mit Örtlichen Bauvorschriften: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat beschließt für den im Lageplan vom 29.08.2018 dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans „Feld-Erweiterung – 1. Änderung“ mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.
2. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan „Feld-Erweiterung – 1. Änderung“ vom 29.08.2018 sowie den Vorentwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften vom 29.08.2018 und beschließt, auf dessen Grundlage die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

#### **Sachdarstellung**

In den letzten Jahren sind im Stadtbauamt, ebenso wie zum Bebauungsplan „Feld“, einige Anfragen bezüglich Erweiterungsmöglichkeiten an den Wohnhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feld-Erweiterung“, in Kraft seit dem 25.07.1997, eingegangen. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um Anfragen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten, durch welche mehr Wohnraum in den Dachgeschossen entstehen soll.

Baurechtliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Feld-Erweiterung“ zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses wurden im Geltungsbereich bisher sechsmal durch das Stadtbauamt erteilt. Dabei handelte es sich um Befreiungen für den Einbau von Quergiebeln an Einzel- und Doppelhäusern. Die Bauvorhaben wurden im Ortschaftsrat von Niederwangen behandelt bzw. in Form von Stellungnahmen bearbeitet. Befreiungen zum Einbau von Dachgauben wurden bisher nicht erteilt.

**Planungsrechtliche Situation in der Wohnsiedlung „Feld-Erweiterung“ (östlich des Taborwegs gelegen, inkl. Taborweg 5, 7 und 9, rechtskräftig seit 25.07.1997):**

- Zulässige Dachneigung: 18° bis 20° als Übergang zum angrenzenden Bebauungsplan „Feld“, 18° bis 25° als Übergang zur freien Landschaft, im südlichen Bereich Dachneigung von 30°,
- Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen,
- Quergiebel sind nur an Hausgruppen zulässig,
- Dachaufbauten in Form von Gauben sind nicht zulässig

Es gehen immer wieder Anfragen zu Abweichungen von den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. zu den Örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen „Feld“ und „Feld-Erweiterung“ bei der Stadt ein. Bisher wurden diese Anfragen jedoch baurechtlich immer einzelfallbezogen behandelt und entschieden. Langfristig wurde eine Anpassung der Bebauungspläne „Feld“ und „Feld-Erweiterung“ gewünscht.

Um Wohnraum in den oft schlecht nutzbaren Dachgeschossen zu schaffen und die Dachflächen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, insbesondere für Familienangehörige bzw. weitere Generationen, sollen die Bebauungspläne „Feld“ und „Feld-Erweiterung“ geändert werden. Das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Feld“ wurde bereits eingeleitet, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist abgeschlossen. Im zweiten Schritt sollen jetzt die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Feld-Erweiterung“ vom 25.07.1997 ebenso geändert und angepasst werden, um künftig für Erweiterungen innerhalb des Dachgeschosses eine einheitliche Lösung zu haben.

Es ist vorgesehen, die Dachneigung im Geltungsbereich der Planänderung auf 18° bis 35° anzupassen. Auch Dachaufbauten sollen ab einer Dachneigung von 30° unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein. Eine Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit ist nicht vorgesehen, da dies eine mögliche Verschattung von Nachbargebäuden sowie eine weitere Beitragspflicht aller Eigentümer im Planbereich zur Folge hätte.

Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Der Ortschaftsratsrat Niederwangen wird sich in seiner öffentlichen Sitzung am 11.09.2018 mit der Planung befassen; über das Ergebnis des Empfehlungsbeschlusses wird in der Sitzung des Gemeinderates berichtet.

**Finanzielle Auswirkungen**

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlagen**

- Bebauungsplan „Feld-Erweiterung – 1. Änderung“ – Lageplan, Begründung und Textlicher Teil mit Örtlichen Bauvorschriften (Vorentwurf) vom 29.08.2018