
Sitzungsvorlage



Gremium:	Gemeinderat
Sitzungscharakter:	öffentlich
Sitzungsdatum:	28.03.2019
Amt/ Sachbearbeiter(in):	Bauamt
Vorlage- Nr.	17/2019
Tagesordnungspunkt:	8
Bezeichnung:	Bebauungsplan „Riebel“, Mühlhausen, 1. Änderung

Sachverhalt:

Die Erschließungsarbeiten im Neubaugebiet Riebel gehen nach wie vor zügig voran. Anfang März wurde das unterirdische Regenrückhaltebecken im Übergang zur Heinrich-Geiler-Straße errichtet. Ab 25.03. wird mit der Sanierung der Heinrich-Geiler-Straße begonnen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.04.2018 den Bebauungsplan „Riebel“ und die dazu gehörenden schriftlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bezüglich der maximal zulässigen Höhe der Gebäude gilt folgende Regelung:

2.2. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Dachsparren). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück an, so sind die in der Planvorlage gekennzeichneten Verkehrsflächen maßgebend.

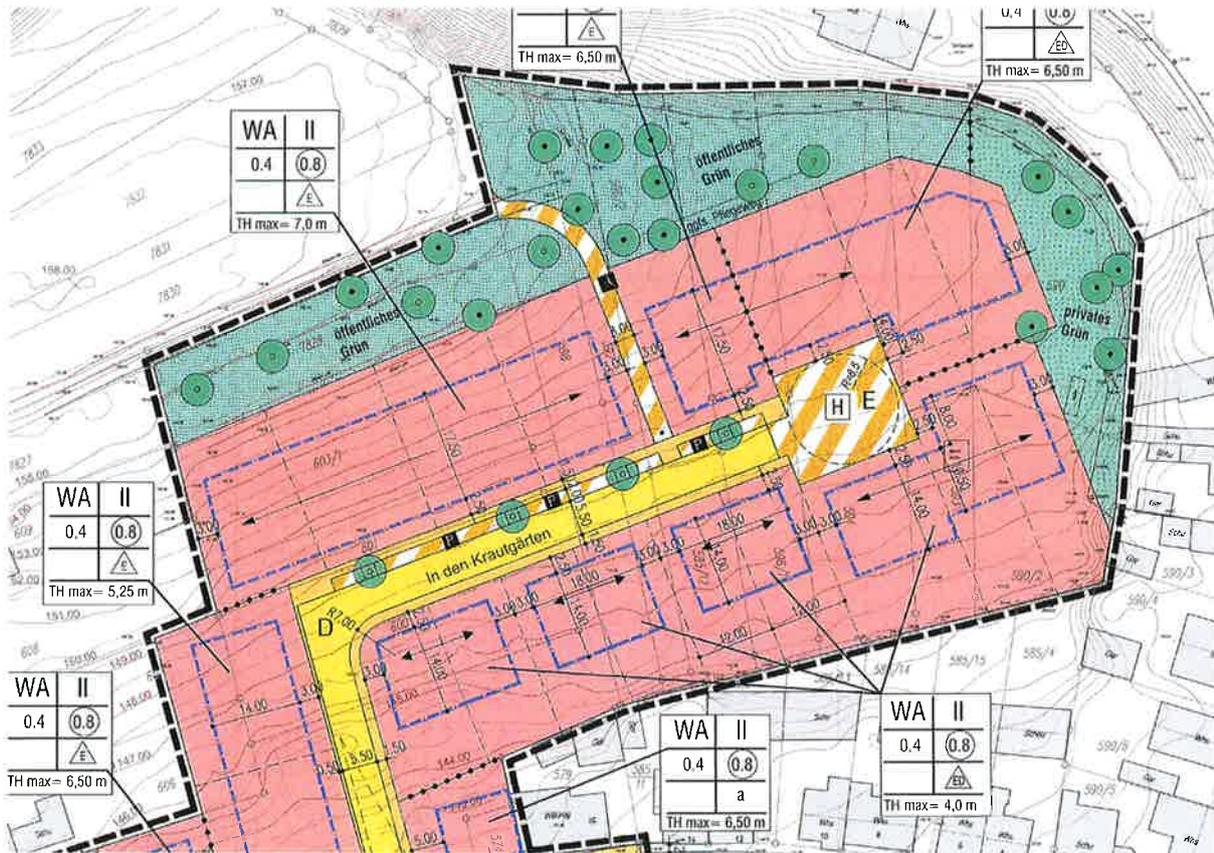
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bis zu einem Drittel der Gesamt-Gebäuelänge zulässig.

2.3. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf im „Allgemeines Wohngebiet“ die nach Ziffer A 2.2. festgesetzte Traufhöhe maximal um 3,75 m überschreiten.

In der Straße „In den Krautgärten“ ist bergseits eine Traufhöhe von 6,50 m bzw. 7,00 m festgesetzt. Talseits beträgt die zulässige Traufhöhe 4,00 m. Dadurch fügen sich die Gebäude in den natürlichen Geländeverlauf ein.



Die Festsetzungen der Traufhöhe, der Firsthöhe und der bei Doppelhäuser festgesetzte Dachneigung von 35 Grad geben eine bestimmte maximal zulässige Kubatur der Gebäude vor, welcher innerhalb des Baufensters zu verwirklichen ist. Eine vollständige Ausnutzung des Baufensters ist dabei eher unüblich.

Nachdem nun die ersten Grundstückseigentümer mit der Planung ihres zukünftigen Gebäudes begonnen haben, wurde der Wunsch an die Verwaltung herangetragen von der maximal zulässigen Firsthöhe abweichen zu wollen. Diese schränke das Bauvorhaben zu sehr ein, so dass benötigte Raumprogramm nicht verwirklicht werden kann.

Eine vom Ausschuss für Technik und Umwelt genehmigte Abweichung von der Firsthöhe kann den Bauherren nicht in Aussicht gestellt werden. Sollte diese Abweichung gewünscht sein, müsste diese für alle Grundstückseigentümer gleichermaßen gelten. Hierfür wäre dann eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Um das Baufenster nahezu komplett ausfüllen zu können müsste die zulässige Firsthöhe unter Ziffer 2.3 der schriftlichen Festsetzungen auf 4,75 m geändert werden.

Der Gemeinderat wird gebeten über den Sachverhalt zu beraten und eine Änderung des Punktes 2.3 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Riebel“ zu beschließen.

Eine entsprechende Vorberatung erfolgt am 27.03.2019 im Ausschuss für Umwelt und Technik.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Riebel“, Mühlhausen wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Inhalt der Änderung ist Ziffer 2.3 der schriftlichen Festsetzungen. Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um maximal 4,75 m überschreiten.

Die Verwaltung wird beauftragt die notwendigen Schritte zur Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Bisherige Beratungsergebnisse:

Ausschuss für Umwelt und Technik am 27.03.2019

Befangenheit:

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten.

Unterschriften:**Amtsleiter/in:**

Mühlhausen, den

19.03.2019**Bürgermeister:**

Mühlhausen, den

19.03.2019