Vorlage zu **TOP 6**
der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21. Februar 2017

Bebauungsplanänderung „Hochberg“ für die Grundstücke Hochbergstraße 9, 10 und 12 (Flst.-Nr. 3500, 2658/9, 2659/7 und 2660/3) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- **Änderungs- und Auslegungsbeschluss**

I. Sachstand

Der Bebauungsplan „Hochberg“ innerhalb der Kernstadt Gammertingen wurde mehrmals, letztmalig im Jahre 1980, geändert.

Für das bislang unbebaute Grundstück Hochbergstraße 9 (Flst.-Nr. 3500) am nordöstlichen Rand des Plangebietes liegt seit Ende letzten Jahres eine Bauvoranfrage für ein Wohngebäude mit Flachdach vor. Diese Bauvoranfrage wurde bislang trotz erteiltem gemeindlichen Einvernehmen von der unteren Baurechtsbehörde (Landratsamt Sigmaringen) mit Hinweis auf den gültigen Bebauungsplan nicht positiv beschieden wurde.

Entsprechend der Vorberatung im Verwaltungsausschuss des Gemeinderates wird nunmehr die Änderung des Bebauungsplanes „Hochberg“ im teilweise noch nicht bebauten nordöstlichen Randbereich an der Hochbergstraße vorgeschlagen. Die städtebaulichen Anforderungen sollen hier an die heute in den aktuellen und neueren Bebauungsplänen der Stadt üblichen Festsetzungen angeglichen werden.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- **„Satteldach, Pultdach und Flachdach“** sollen künftig zulässig sein; bisher war nur das „Satteldach“ zulässig.
- **„Dachneigungen von 0 bis 30°“** sollen künftig zulässig sein; bisher waren nur „Dächer mit 30° Dachneigung“ zugelassen.
- **„Dachaufbauten“** sollen künftig zulässig sein; bisher waren diese generell unzulässig.
- **„Dach mit Kniestock“** ist künftig zulässig; „Kniestöcke“ waren bisher nicht zugelassen.
- **„Garagen“** sollen künftig auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, wenn zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 2,5 m eingehalten wird; bisher waren diese teilweise nur auf den im Bebauungsplan eingetragenen Standorten erlaubt.

II. Verfahren

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hochberg“ (Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung, etc.) bleiben unverändert. Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Festsetzungen, die den Belangen des Umweltschutzes Rechnung tragen, sind nicht betroffen. Eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht vorgesehen (keine Änderung der Baugrenzen).

Daher kann hier das **beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB** zur Anwendung kommen. Bei diesem Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden, ebenso kann das Bebauungsplanverfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Es wird vorgeschlagen, von diesen Möglichkeiten Gebrauch zu machen.

Beschlussvorschläge:

1. **Der Bebauungsplan „Hochberg" (genehmigt am 20. Februar 1980) wird für den Bereich der Grundstücke Hochbergstraße 9, 10 und 12 (Flst.-Nr. 3500, 2658/9, 2659/7 und 2660/3) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert.**

   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange entfällt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.

   Die Änderung wird ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Die Entwürfe für die Satzungen, den Lageplan und die Begründung, alle in der Fassung vom 09. Februar 2017, werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (gem. § 3 (2) BauGB); zeitgleich wird (gem. § 4 (2) BauGB) die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.**

Anlagen:

- Entwurf zu den Satzungen mit textlichen Festsetzungen, Stand 09.02.2017
- Lageplan (Deckblatt) zur Bebauungsplanänderung und zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 09.02.2017
- Entwurf zur Begründung Stand: 09.02.2017