

Datum: 11.03.2013  
Amt: Ortsbauamt  
Verantwortlich: Hollatz, Angelika  
Aktenzeichen: 621.41  
Vorgang: Drucksache 102/2012 – GR-Sitzung (ö) vom 24.07.12  
Drucksache 145/2012 – GR-Sitzung (ö) vom 23.10.12

Unterschrift

### **Beratungsgegenstand**

**Bebauungsplanverfahren "Am Reichenbach"**  
**- Behandlung der eingegangenen Anregungen**  
**- Billigung des Planentwurfes**  
**- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung**

<b>Gemeinderat</b>	<b>19.03.2013</b>	<b>öffentlich</b>	<b>beschließend</b>
--------------------	-------------------	-------------------	---------------------

#### Anlagen:

- Entwurf des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes vom 5.3.2013
- Entwurf des Textteils des Bebauungsplanes vom 5.3.2013
- Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan vom 5.3.2013
- Übersicht der eingegangenen Anregungen mit Abwägungsvorschlag

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden Anregungen entsprechend dem beiliegenden Abwägungsvorschlag der Gemeindeverwaltung berücksichtigt.
2. Den übrigen vorgetragenen Anregungen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht entsprochen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Am Reichenbach“ vom 5.3.2013 wird gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wird nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

## **Sachdarstellung:**

Das heute nicht überbaute Plangebiet – gelegen am Endpunkt des Römerwegs und am Westufer des Reichenbachs – soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Somit kann dem Bedarf an Wohnraum in Reichenbach in attraktiver Lage mit direkter fußläufiger Verbindung zum Ortskern Rechnung getragen werden.

Gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 23.10.2012 hat der Bebauungsplanentwurf vom 08.10.2012 in der Zeit vom 02.01. bis 02.02.2013 öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit, zum Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 12.11. bis 12.12.2012 um Stellungnahme gebeten.

Die Anregungen der Öffentlichkeit sind in der Anlage dargestellt und mit einer Stellungnahme der Gemeindeverwaltung versehen. Diese ist auch als Abwägungsvorschlag zu verstehen. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein.

Auf Grundlage der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf vom 08.10.2012 in Einzelheiten geändert und in den überarbeiteten Entwurf vom 05.03.2013 überführt.

Im Einzelnen wurde geändert:

- Reduzierung der Gebäudehöhen der Neubauten: der Traufhöhen auf maximal 6,0 m (statt bisher 6,5 m) und der Firsthöhen auf maximal 9,5 m (statt bisher 11,5 m), jeweils gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe.  
Somit wird die Neubebauung im besseren Maße an die Höhen der Bestandsbebauung der Nachbarschaft angepasst.
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am Reichenbach, durch die der Gewässerrandstreifen zur Bachböschung gesichert wird. Hiermit wird der Auflage in Ziffer 4 der wasserrechtlichen Genehmigung der Renaturierung des Reichenbachs in der Ortsmitte durch das Landratsamt vom 18.12.2012 Rechnung getragen.
- Festsetzung, dass auf den privaten Grundstücken Aufschüttungen gegenüber dem Reichenbach nicht zulässig sind.

Diese Änderungen berühren die Grundzüge der Planung, so dass eine erneute öffentliche Auslage des Bebauungsplanentwurfes erforderlich wird.