

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2023/060**

**Abteilung 230 - Städtebau und**  
**Baurecht**

Federführung: Kümmerle, Oliver  
Telefon: +49 7021 502-441

AZ: 621.41  
Datum: 12.04.2023

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Galgenberg"**  
**gemäß § 13a BauGb**  
**Planbereich 18.04**  
**Gemarkung Kirchheim**  
**- Aufstellungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	10.05.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.05.2023
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	21.06.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	28.06.2023

**ANLAGEN**

Anlage 01 - 1804 Bebauungsplan zur Aufstellung\_20230412 (ö)  
Anlage 02 - 1804\_Begründung\_20230412 (ö)

**BEZUG**

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 240, BMin, EBM

Dr. Bader  
Oberbürgermeister



## **ANTRAG**

1. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 12.04.2023.
2. Zustimmung zur Begründung vom 12.04.2023.
3. Auftrag an die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Der bereits bestehende Bebauungsplan „Galgenberg“ gilt seit 08.09.1964 und weist Festsetzungen auf, mit welchen eine Nachverdichtung und ein zusätzliches Generieren von Wohnraum in den bereits bestehenden Gebäuden nicht ausreichend gedeckt werden kann. Mit der Bebauungsplanänderung soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, eine verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich voranzutreiben. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, somit entstehen keine städtebaulichen Spannungen.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Für den aktuell bestehenden Bebauungsplan „Galgenberg“ gingen in der Stadtverwaltung bereits mehrere Bauvoranfragen ein, welche eine Nachverdichtung bzw. Aufstockung der vorhandenen Gebäude im Sinne hatten. Aufgrund der derzeit vorliegenden, unzureichenden Festsetzungen konnten diese Bauvoranfragen mit dem aktuellen Bebauungsplan nicht realisiert werden. Im Zuge einer Bebauungsplanänderung soll nun eine Nachverdichtung im bestehenden Gebiet erleichtert werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich
- Aktivierung von Baulücken im Bestand
- Vermeidung von Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich
- Erweiterung der Wohnraumpotentiale

### Planinhalt:

Der Bebauungsplan sieht eine offene Bauweise vor, welche in 12 – 15 Meter tiefen Baufenstern realisiert werden soll. Die Wohnbebauung wird durch eine nordöstlich liegende Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche ergänzt.

Die Baufenster des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind in zwei Nutzungsbereiche untergliedert:

Der Nutzungsbereich WA1 verläuft entlang des Panoramawegs und kennzeichnet sich durch zwei zulässige Wohnungen je Gebäude, einer max. zulässigen Traufhöhe von 6,70 Meter, einer max. zulässigen Firsthöhe von 12,00 Meter und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20 – 35 Grad aus. Durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich für den ursprünglichen Bereich eine mögliche Steigerung der Wohnfläche (vormals nur ein Vollgeschoss). Durch diese Steigerung kann im WA1 mehr effektiv nutzbarer Wohnraum generiert werden als durch eine reine Steigerung der Dachneigung ohne gesteigerte Traufhöhe.

Aufgrund der topographischen Entwicklung von Nordosten nach Südwesten wird der Nutzungsbereich WA1 auf die Flächen entlang des Panoramaweges begrenzt, um hier durch geringere Dachneigung weniger Firsthöhe zuzulassen.

Der zweite Nutzungsbereich WA2 ist mit Ausnahme auf die Fläche für Gemeinbedarf sowie das direkt angrenzende WA3 im restlichen Geltungsbereich vorzufinden. Er beinhaltet eine maximale Traufhöhe von 6,70 Meter und eine Firsthöhe von max. 13,00 Meter. Neben der erhöhten Firsthöhe liegen die Unterschiede zum WA1 in einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35 – 40 Grad und der Zulässigkeit von zwei bis vier Wohnungen je Wohngebäude.

Der Nutzungsbereich bezeichnete bereits im Rechtsvorläufer eine zweigeschossige Bebauung, welche durch die Regelung der Traufhöher halten bleibt. Das WA2 erhält eine Erhöhung der Dachneigung von 20 – 25 Grad auf 35 – 40 Grad. Durch die Erhöhung der Dachneigung steht das Dachgeschoss der Wohngebäude besser als effektiv nutzbarer Wohnraum zur Verfügung und die Problematik des Vollgeschossbegriffs wird entschärft.

Dachaufbauten sind aufgrund der Dachneigung von 35 – 40 Grad lediglich im Nutzungsbereich WA2 zulässig. Das WA3 bildet den dritten Nutzungsbereich und beinhalten die gleichen Festsetzungen wie das WA1. Ein Unterschied der beiden Nutzungstypen ergibt sich lediglich durch die Stellplatzfestsetzungen. Stellplätze sind im WA3 nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Mit einer Traufhöhe von 6,70 Meter im Nutzungsbereich WA1, WA2 und WA3 kann eine einheitliche Siedlungsentwicklung erreicht werden, welche bereits eine Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht. Der Sonderbaustein der Gemeinbedarfseinrichtung erhält Festsetzungen die im Wesentlichen den Bestand sichern.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll der Straßenraum Galgenberg attraktiver werden. Eine beidseitige Begrünung soll die Straße optisch aufwerten und über eine Fahrbahnversmälnerung zu einer geringen Verkehrsgeschwindigkeit führen und den Raum erlebbar machen. Den genauen Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen regelt der Ausbauplan.