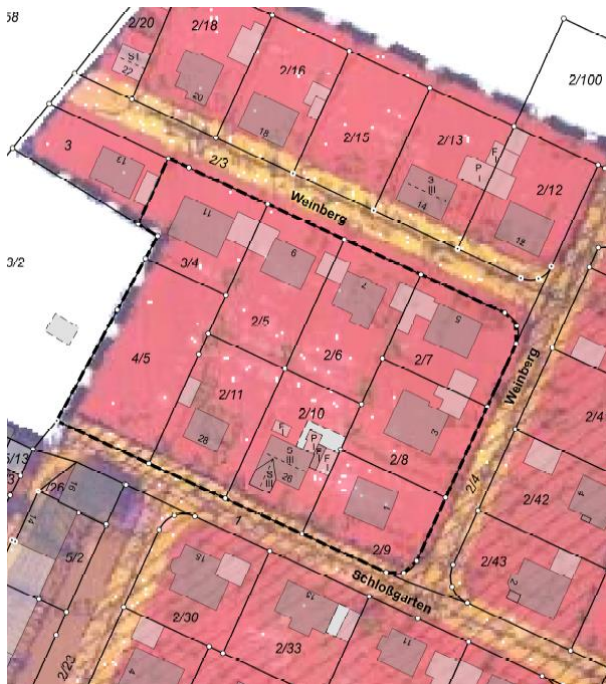


Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Bonath		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	06.09.2021	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Evtl. Erlass eines Bebauungsplanes Nr. 56 "Weinberg in Deberndorf" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB			
Anlagen:			
Honorarangebot Markert			

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Cadolzburg hat in seiner Sitzung am 14.06.2021 der Errichtung eines Einfamilienhauses am Schloßweg in Deberndorf zugestimmt.

Der Bereich liegt komplett im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Deberndorf; eine Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.



Das Landratsamt Fürth hat nun im Rahmen der Prüfung des Bauantrages festgestellt, dass die „hinteren Bereiche“ der Grundstücke einen Außenbereich im Innenbereich darstellen und eine Genehmigung von baulichen Anlagen daher nicht möglich ist. Es verläuft eine fiktive Baugrenze auf den Grundstücken.



Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung dort zu regeln und eine Bebauung zu ermöglichen. Das Landratsamt Fürth hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch die bestehenden Wohnhäuser keine Anbaumöglichkeit über die fiktive Baugrenze hinaus haben. Auf diesen Grundstücksteilflächen befinden sich auch zahlreiche Nebengebäude.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, dass sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes relativ offen gehalten werden sollten. Die Nutzungsart sollte entsprechend der Festsetzung in der Ortsabrundungssatzung mit „allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgelegt werden. Eine Dachform sollte nicht festgelegt werden; die Dachneigung sollte sich an den vorhandenen und geplanten Vorhaben orientieren.

Die Baugrenzen sollten relativ großzügig entlang der Grundstücksgrenzen in einem Abstand von 3 m verlaufen. Neben der Gebäudehöhe sollte auch eine Festsetzung dahingehend getroffen werden, wieviel Wohneinheiten je Einzel-/ bzw. Doppelhaus zulässig sind. Die Verwaltung schlägt hierzu vor, die max. Anzahl der Wohneinheiten auf 4 zu begrenzen.

Die zulässige Einfriedung sollte sich an den Bestimmungen der künftigen Einfriedungssatzung des Marktes orientieren; eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Steingärten sind auszuschließen

Der Geltungsbereich sollte die Grundstücke Fl.Nr. 3/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11 sowie 4/5 (und neues Flurstück 4/9) alle Gemarkung Deberndorf umfassen.

Die betroffenen Grundstücke haben eine Gesamtgröße von 7.317 m².

Das Teambüro Markert hat bereits ein Angebot für die Ausarbeitung des Planentwurfes und die Unterstützung im Verfahren vorgelegt. Das Angebot ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt. Das Grundstück, für das eine Baugenehmigung erstrebt wird, ist 721 m² groß. Dies stellt ca. 10 % der Fläche dar. Mit dem Grundstückseigentümer ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von 10 % der entstandenen Kosten zu schließen. Damit besteht Einverständnis.

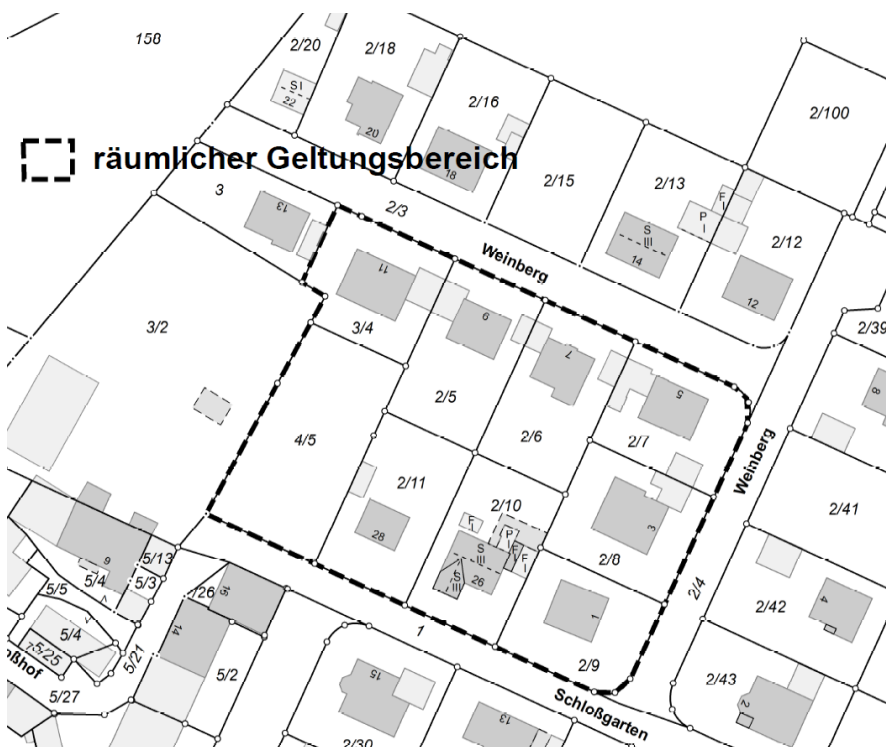
Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, für die Grundstücke Fl.Nr. 3/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11 sowie 4/5 (und neues Flurstück 4/9) alle Gemarkung Deberndorf einen Bebauungsplan Nr. 56 „Weinberg

in Deberndorf“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufzustellen. Auf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll verzichtet werden.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wird durch das Teambüro Markert, Nürnberg, erfolgen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf eine Fläche von 7.317 m² und ergibt sich aus dem Kartenausschnitt des Bauamtes vom 06.09.2021.



In der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses soll der entsprechende Bebauungsplanentwurf vorgestellt werden. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist seitens der Verwaltung der städtebauliche Vertrag zur Übernahme der Planungskosten mit dem entsprechenden Grundstückseigentümer zu schließen.

Finanzierung:

<u>Finanzielle Auswirkungen:</u>	
☐ nein	☒ ja Gesamtkosten: ca. 12.000,-- € Euro
<u>Jährliche Folgekosten:</u>	
☐ nein	☐ ja € / Jahr: Euro
<u>Veranschlagung im Haushalt:</u>	
☐ nein	☒ ja Produkt: 51111 Konto: 543300
wenn nein, Deckungsvorschlag:	
Produkt:	
Konto:	