

210/0198/2023

Sachbearbeiter: Abteilung 210
 Astrid Pillatzke
 Az: 210-Pil
 Datum: 11.05.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Vorberatung	
Ortsbeirat Richen		Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung	

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Im Stiel III" im Stadtteil Richen - Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung der o.g. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Im Stiel III“ im Stadtteil Richen nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

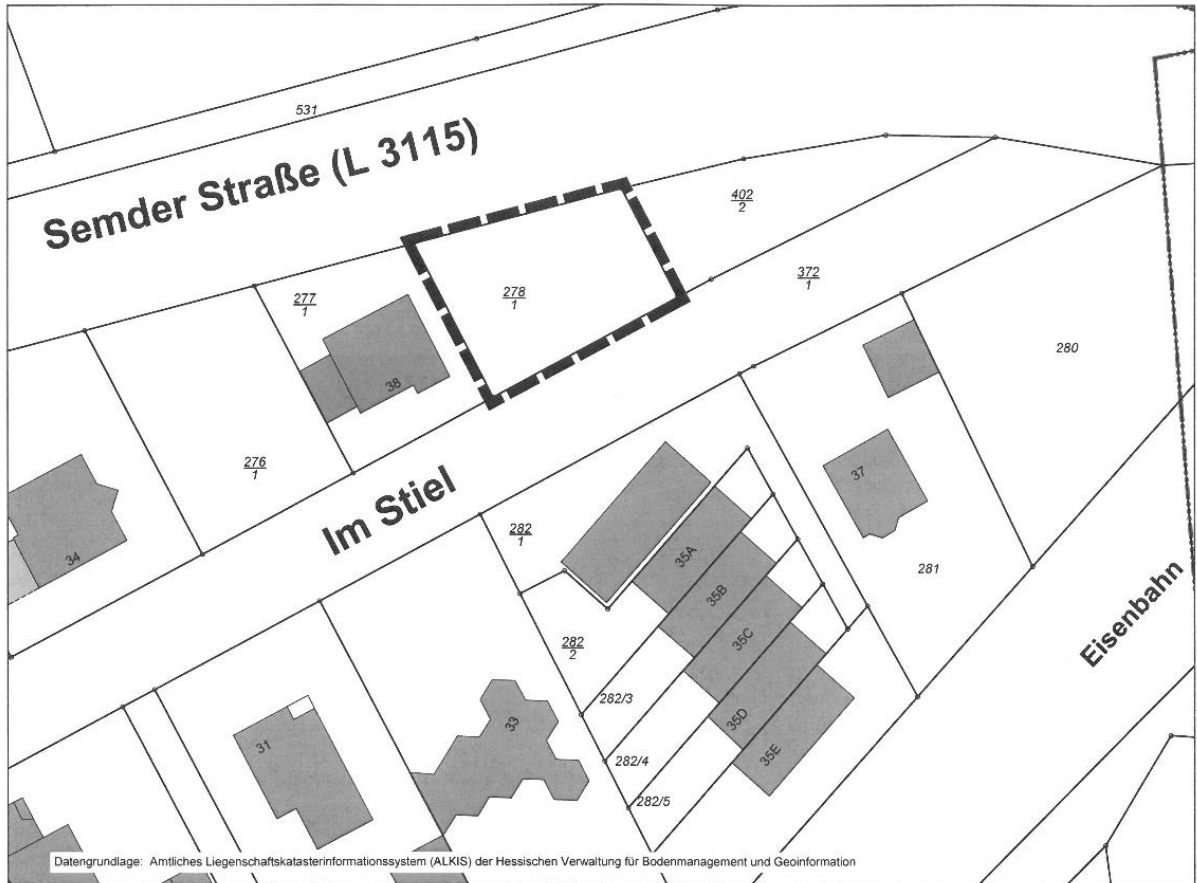
Grundlage dieses Beschlusses ist der Entwurf vom Februar 2023.

Beabsichtigte Planung:

Auf dem Flurstück Gemarkung Richen, Flur 1, Nr. 278/1, in der Straße „Im Stiel“ ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses geplant.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Gemarkung Richen Flur 1 das Flurstück Nr. 278/1.

Die genaue Abgrenzung kann der nachfolgenden Karte entnommen werden.



Begründung:

Das Grundstück ist bislang im Rahmen einer Satzung nach § 34 BauGB als „Private Grünfläche – Garten“ festgesetzt und wird auch so genutzt.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses.

Die Satzung, die das Baurecht regelt, sieht im Wesentlichen folgende Festsetzungen vor:

- Ein Baufenster für die Errichtung eines Wohnhauses mit 1 Vollgeschoss und max. 1 Wohneinheit
- eine max. Gebäudehöhe, analog der angrenzenden Bebauung mit 9 m
- GRZ liegt bei 0,3 (Grundfläche, die überbaut werden darf)
- ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Landesstraße (die Erschließung erfolgt über die Straße „Im Stiel“)
- eine Eingrünung zur Abgrenzung der angrenzenden Gartenfläche
- eine Flachdachbegrünung
- sowie Festlegungen zum Schutz von Verkehrslärm

Um das Bauvorhaben durchführen zu können, ist die Erstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB notwendig.

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.06.2022.

Als nächster Schritt hat die Offenlage und die Behördenbeteiligung zu erfolgen.

Begleitend zur Erstellung der Satzung mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurden folgende Gutachten erstellt bzw. Untersuchungen durchgeführt:

- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Letztere sieht ein geringes Defizit vor. In Anbetracht des kleinräumigen Eingriffs unter Annahme einer maximalen Ausnutzung wird das rechnerische Defizit im Rahmen der Abwägung hingenommen. Bei einer gegebenenfalls anderslautenden Stellungnahme der Naturschutzbehörde, wäre hier nachzuarbeiten.

Zur Fortführung des Verfahrens wird gebeten, den Beschluss zur Offenlage und Behördenbeteiligung für die Satzung mit Begründung (Entwurf vom Februar 2023) zu beschließen.

Anlagen

- Satzungsentwurf Plan Februar 2023
- Begründung Februar 2023
- Schalltechnische Untersuchung
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag