

# Beschlussvorlage 2017/0516



---

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

---

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	17.07.2017	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	25.07.2017	Entscheidung	öffentlich

---

## Betreff

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße,,

---

## Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 13 trifft örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Dächern.

Geregelt wurde u. a., dass Dachflächen eines Gebäudes mit einer einheitlichen Dachneigung auszubilden sind (Dachneigung zwischen 10 ° und 51°). Nach den Festsetzungen sind auch Garagen und Nebenbaukörper in Form, Neigung und Deckung (rote, braune und anthrazitfarbene Dachsteine) dem Hauptbaukörper anzupassen.

Im Einzelfall kann dies dazu führen, dass geplante Wintergärten/ Terrassenüberdachungen/ Eingangsüberdachungen die mit Glas überdacht werden sollen, unzulässig oder zumindest nicht genehmigungsfreigestellt sind. Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ist die Zulässigkeit solcher glasüberdachter, untergeordneter Bauteile und Anbauten bislang nicht thematisiert worden. Städtebauliche Gründe, die solchen Bauteilen entgegenstehen liegen nicht vor.

Zur Vermeidung von Unsicherheiten bei der Beurteilung von Bauvorhaben sowie zur Klarstellung des planerischen Willens der Gemeinde ist es angeraten, den Bebauungsplan zu ändern (rein textliche Änderung). Im Einzelnen sollten die textlichen Festsetzungen so ergänzt werden, dass untergeordnete Bauteile und Anbauten wie Wintergärten, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen auch mit vom Hauptbaukörper abweichenden Dachneigungen und Dacheindeckungen ausgeführt werden können.

Die Änderung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Es ist die Durchführung lediglich eines Verfahrensschrittes erforderlich. Die Beteiligung kann hierbei auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden oder wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Behörden kann auf das Landratsamt als einzige in ihren Belangen betroffene Behörde beschränkt werden. Dem Landratsamt ist die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb angemessener Frist zu ermöglichen. Die Frist zur Stellungnahme darf zwei Wochen nicht unterschreiten.

**Vorliegende/eingehende Genehmigungsfreisteller** könnten mit Verweis auf das oben beschriebene eingeleitete Änderungsverfahren für den Bebauungsplan laufen gelassen werden.

## Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße“ aufzustellen. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2 a BauGB und auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind verzichtet.

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung 25.07.2017 einschließlich der Begründung und beschließt von der frühzeitigen Unterrichtung nach Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro, dem Landratsamt als einzige in ihren Belangen berührte Behörde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist von mindestens zwei Wochen zu geben.

**Anlagen:**

781\_17-07-06\_BP 2. Änderung Entwurf