

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf - Beschluss über den Vorentwurf

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Bearbeitung:</i> Gesa Kortas-Holzerland	<i>Datum</i> 14.10.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Lüdersdorf (Entscheidung)	27.10.2020	Ö

Sachverhalt

Offene Sachverhalte aus der Sitzung der GV Lüdersdorf vom 29.09.2020 waren:

1. Die Dachneigung ist freier zu gestalten.
2. Die Einfriedung ist zur Straßenseite höhenmäßig zu regeln.
3. Die Traufhöhe ist rauszunehmen.
4. Die ausreichende Breite der Einfahrtstraße ist nochmals zu prüfen.
5. Pro Grundstück sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
6. Es ist eine maximale Geschossigkeit von 2 vorzusehen.
7. Die Höhen der 2 geplanten Gebäude hinter der bestehenden Straßenrandbebauung in der Mühlenstraße sind aufgrund des vor Ort sich darstellenden Höhenreliefs zu prüfen und in die Umgebung behutsamer, ggf. nur 1-geschossig, einzubinden.

Die vorgenannten Themen sind sodann im Bauausschuss Lüdersdorf am 13.10.2020 wie folgt für die Gemeindevertretung empfohlen worden:

1. Die Festsetzung zur Dachneigung bleibt erhalten. Die Dachneigung ist weiterhin mit $\leq 45^\circ$ festzusetzen.
2. Auf Vorschlag des PBM ist folgende Festsetzung aufzunehmen:
HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)
Einfriedungen zu der privaten Straßenverkehrsfläche sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Alternativ kann hier über den Nachweis erforderlicher Sichtfelder die Zaunhöhe bis zu 1,20 m zugelassen werden.
3. Festsetzungen zur Traufhöhe werden nicht getroffen. Hierdurch werden im südlichen Bereich des Plangebietes auch zweigeschossige Gebäude mit Flachdächern ermöglicht.
4. Der BA erachtet die vorhandenen 5,50 m Trassenbreite als ausreichend, deshalb werden keine Änderungen am Plankonzept vorgenommen.
5. Es ist eine Festsetzung aufzunehmen, die je Wohneinheit 2 Stellplätze sicherstellt. Gleichzeitig ist per Festsetzung zu regeln, dass die Vorgartenbereiche von Stellplätzen und weiteren Nebenanlagen freizuhalten sind.

6. Für die beiden nördlichsten, der Mühlenstraße nächstgelegenen Baugrundstücke ist eine maximale Eingeschossigkeit festzusetzen. Für die übrigen Baugrundstücke ist eine maximale Zweigeschossigkeit festzusetzen.
7. Für die beiden nördlichsten, der Mühlenstraße nächstgelegenen Baugrundstücke ist eine Firsthöhe von maximal 6,50 m festzusetzen. Dies ermöglicht bei der festzusetzenden Eingeschossigkeit und einer Geschosshöhe von 3,00 m, Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem flachgeneigten Dach.
Für die übrigen Baugrundstücke ist eine Firsthöhe von maximal 9,00 m festzusetzen. Unter Berücksichtigung des nach Süden abfallenden Geländes ermöglicht diese Festsetzung Gebäude, deren Südansicht durch Souterrains oder ausgebauten Dachgeschosse optisch mehr als die festzusetzenden 2 Vollgeschosse aufweist.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Lüdersdorf fasst unter Berücksichtigung der noch einzuarbeitenden Empfehlungen aus dem Bauausschuss den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 15 wie folgt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch die Mühlenstraße sowie den rückwärtigen Teil der Grundstücke Mühlenstraße 41, 43 und 47,
 - im Osten: durch vorhandene Bebauung an der Mühlenstraße, Haus Nr. 49,
 - im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
 - im Westen: durch vorhandene Bebauung an der Mühlenstraße, Haus Nr. 39.

Der Geltungsbereich wurde unter Berücksichtigung des derzeitigen Bearbeitungsstandes angepasst und um den Bereich der Grundstücke Mühlenstraße 41, 43 und 47 reduziert. Die Auswirkungen der Planung auf die nachbarschaftlichen Belange dieser Grundstücke sind ohnehin zu beurteilen; weitergehende Festsetzungen sind aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf nicht erforderlich.

2. Der Vorentwurf, bestehend aus dem städtebaulichen Konzept und dem Text - Teil B, und der zugehörigen Begründung, wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen. Die Öffentlichkeit ist darüber zu unterrichten, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind darüber zu informieren, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	VO/4/320/2020 Beschluss Vorentwurf B-Plan Nr. 15-An der Mühlenstraße (öffentlich)
---	---

2	VO/4/320/2020-1_Beschluss über Vorentwurf_B-Plan Nr. 15-An der Mühlenstraße (öffentlich)