

# Tischvorlage

## (Ergänzungsvorlage zur Drucksache Nr. 008/19)

Unter Aufgreifen des Beschlusses des Ortschaftsrats Zell-Weierbach vom 26.09.2019 wird die Beschlussvorlage wie folgt angepasst:

1.)

Folgender Teil der bisherigen Stellungnahmen der Verwaltung unter den Kapiteln 7.1.1, 7.1.2, 7.1.9 und 7.1.13 der Vorlage wird gestrichen:

*Sollte zukünftig ein Abbruch oder eine Änderung des Bestands zugelassen werden, räumen die Festsetzungen des Bebauungsplans über die Zulassung von Ausnahmen für die Überschreitung der Baugrenzen einen gewissen Spielraum für Bebauungsmöglichkeiten ein:*

Stattdessen wird jeweils Folgendes eingefügt:

*Sollte zukünftig ein Abbruch oder eine Änderung des Bestands zugelassen werden, räumen die Festsetzungen des Bebauungsplans über die Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von Überschreitungen der Baugrenzen einen gewissen Spielraum für Bebauungsmöglichkeiten ein:*

2.)

Folgender Teil der bisherigen Stellungnahmen der Verwaltung unter den Kapiteln 7.1.1, 7.1.2 7.1.13 der Vorlage wird gestrichen:

*Ausnahmsweise kann abgesehen von den straßenzugewandten Gebäudeseiten eine Überschreitung der Baugrenzen durch hochbaulich in Erscheinung tretende Gebäudeteile bis zu einem Maß von 2,50 m auf einer Länge von 5 m zugelassen werden, sofern die Grundfläche des Gebäudes dadurch 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Unter gewissen Voraussetzungen kann eine Überschreitung ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn die Grundfläche des Gebäudes 150 m<sup>2</sup> übersteigt.*

Stattdessen wird jeweils Folgendes eingefügt:

*Wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen, ist ein Vortreten von Gebäudeteilen von Hauptgebäuden über die festgesetzten Baugrenzen hinaus bis zu einem Maß von 3,00 m auf einer Länge von 5,00 m zulässig.*

3.)

Die bisherigen Festsetzungen unter 4.2 im Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen des schriftlichen Teils des Bebauungsplans (Anlage 3 zur Drucksache Nr. 008/19) werden gestrichen.

Stattdessen wird Folgendes eingefügt:

#### 4.2 Zulässigkeit von Überschreitungen der Baugrenzen

*Wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen, ist ein Vortreten von Gebäudeteilen von Hauptgebäuden über die festgesetzten Baugrenzen hinaus bis zu einem Maß von 3,00 m auf einer Länge von 5,00 m zulässig. Die Festsetzungen zur Bauweise und zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen bleiben unberührt. (§ 23 Abs. 1 BauGB)*

#### 4.3 Ausnahmsweise Zulassung von Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien

*4.3.1 Ausnahmsweise kann ein Vortreten von als Gebäudeteil einzustufenden, nicht hochbaulich in Erscheinung tretenden Terrassen über die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien hinaus bis zu einem Maß von 5 m zugelassen werden. Die Festsetzungen zur Bauweise und zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen bleiben unberührt. (§23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)*

*4.3.2 Ausnahmsweise können Baugrenzen durch Neubauten, die ein zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehendes Gebäude, welches sich innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befindet, vollständig ersetzen, in weitergehendem Umfang überschritten werden, sofern sich wenigstens drei Viertel der Grundfläche des Neubaus innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden, die Größe der Grundfläche des ersetzten Gebäudes nicht überschritten wird und städtebauliche Belange nicht entgegen stehen. Die Festsetzungen zur Bauweise und zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen bleiben unberührt. (§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)*

#### 4.)

Die entsprechenden Ausführungen unter Kapitel 7.4.4 der Begründung zum Bebauungsplan werden bis zur Ausfertigung des Bebauungsplans angepasst.