Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ in der Stadt Neresheim

Der Gemeinderat beschließt, dass die Zustimmung nach § 36a BauGB im Grundsatz nur erteilt wird, falls folgende Leitlinien erfüllt werden. Andernfalls ist die Zustimmung zu versagen, insbesondere um die Zustimmungsfiktion (3 Monate) abzuwenden.

1. Ziele

Es werden Bauanträge gefördert, die die versiegelungsarme Innenentwicklung mit Wohnraum unterstützen. Neben Neubauten soll daher insbesondere das Bauen im Bestand, Aufstockungen, Umbauten, Umnutzungen und Anbauten erleichtert werden. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Umwelt sollen durch eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung aus städtebaulichen, architektonischen und verträglichen Gesichtspunkten, ausgeschlossen werden. Dabei soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, keine reine Wohnflächenvergrößerung bestehender Wohnungen ohne erkennbaren Bedarf (für beispielsweise Hobbyräume, Saunen, weitere Nebenanlagen). Die Innenentwicklung richtet sich nach für jeden klaren, nachvollziehbaren und einheitlichen Richtlinien.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1. Innenbereich

- Der „Bauturbo“ wird im gesamten Stadtgebiet in den im Flächennutzungsplan festgelegten Flächen für Wohnen und in den gemischten Bauflächen angewendet.
- Vorhaben auf Flächen im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan
- Vorhaben auf Flächen ohne Bebauungsplan, d. h. in Gebieten mit einfachem Bebauungsplan oder in Gebieten nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).
- Die Anwendung auf gewerbliche Flächen ist ausgeschlossen.

2.2. Außenbereich

- Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB werden grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Verschiebung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich soll verhindert werden.
- Soweit Grundstücke bereits auf Basis einer behördlichen oder gerichtlichen Entscheidung als dem Außenbereich zugeordnet wurde, behält diese Entscheidung weiterhin ihre Gültigkeit.
- Im Bebauungsplan als private Grünflächen ausgewiesene Flächen sind vom „Bauturbo“ ausgeschlossen.
- Flächen ohne Erschließung i. S. e. verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließung sind grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Vorhabenträger die Herstellungs-, Unterhaltungs- und Sanierungskosten sowie den berechneten Aufwand der Verwaltung vollständig trägt. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

- Ausnahmen bilden Siedlungsabrunden in geringem Ausmaß, welche die Grenze des Außenbereichs nicht wesentlich verändert und Wohnbauvorhaben in bestehenden, zulässigen errichteten Wohngebäuden, sofern das Vorhaben verhältnismäßig ist.

3. Bauliche Dichte und Gestaltung

3.1. Entwässerung du Versieglung

Vorhaben mit sechs oder mehr Wohneinheiten, beispielsweise in Form von Mehrfamilienhäusern oder Tiny Häusern, sind gesondert zu prüfen. Die Leistungsfähigkeit und ausreichende Dimension der bestehenden Entwässerungseinrichtungen müssen mit der zusätzlichen Belastung durch das Vorhaben geprüft werden. Dafür muss sich der Vorhabenträger mit der Verwaltung im Vorfeld abstimmen. Bei Bedarf sind alternative Entwässerungssysteme, beispielsweise Retentionszisternen, zu errichten. Unterbleibt die Abstimmung, kann die Zustimmung versagt werden.

Grundsätzlich ist auf eine klimafreundliche Nachverdichtung hinzuwirken, hierzu zählt insbesondere die Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung durch beispielsweise Stellplätzen Hofeinfahrten, Gartengestaltung oder die Dachbegrünung.

Der Nachweis über die versiegelten Flächen ist als zwingende Unterlage mit dem Baugesuch einzureichen.

3.2. Anzahl der Vollgeschosse und Höhenmaße

3.2.1. Nachverdichtung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Im beplanten Innenbereich kann im Rahmen eines „Bauturbo“-Falles die Geschossigkeit erhöht werden, wenn die städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist und die sonstigen Vorgaben des Bebauungsplans, darunter Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl eingehalten werden.

Ausbau Dachgeschoss
Setzt ein Bebauungsplan eine Zahl der Vollgeschosse fest, kann im Rahmen von Wohnbauvorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau des Dachgeschosses von dieser Festsetzung abgewichen werden und ein weiteres Vollgeschoss (plus Dachgeschoss) errichtet werden. Die bestehende Firsthöhe darf entweder nicht verändert werden oder die im Bebauungsplan festgelegte maximale Höhe nicht überschreiten. Die Traufhöhe kann dagegen überschritten werden.

Baulückengrundstücke
Der „Bauturbo“ wird auch bei Baulückengrundstücken in Bebauungsplangebieten, die mit Wohngebäuden bebaut werden sollen, im Rahmen des § 3 Baunutzungsverordnung (reine Wohngebiete) und § 4 Baunutzungsverordnung (allgemeine Wohngebiete) in gleichem Maße angewandt.

3.2.2. Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB

Im unbeplanten Innenbereich muss sich ein Vorhaben in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der höchsten vorhandenen Firsthöhe der prägenden Gebäude im Quartier, sofern es sich hierbei

nicht um kulturelle oder öffentliche Einrichtungen besonderen Charakters handelt. Mit der neuen Höhe soll kein prägender Fremdkörper für die Umgebung entstehen. Bei Überschreitungen dieser maximalen Höhe ist eine Entscheidung im Einzelfall möglich.

3.3. Gestaltung von Dach und Dachaufbauten

Die Dachgestaltung muss sich in das jeweilige Orts- und Straßenbild einfügen.

3.4. Abstände

Die Stellung der Gebäude ist zu beachten und die Vorschriften über Abstandsflächen sind einzuhalten. Die untere Baurechtsbehörde prüft die Wirkung auf Nachbargebäude und Freiräume.

3.5. Stellplätze

Für jede neu entstehende Wohneinheit sind weitere Stellplätze im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Wie unter Punkt 3.1 beschrieben, ist die Versiegelung von neu entstehenden Parkflächen zu minimieren.

4. Verbindliche Bauverpflichtung

Bei Neubauvorhaben wird durch einen sanktionsbewährten städtebaulichen Vertrag sichergestellt, dass genehmigte Vorhaben inklusive Außenanlagen innerhalb von 36 Monaten umgesetzt werden. Mit dem Bau ist vor dem Ablauf von 24 Monaten zu beginnen, eine Verlängerung dieser Fist ist nicht vorgesehen. So soll Bodenspekulation vorgebeugt und die zeitnahe Umsetzung von neu genehmigtem Wohnraum sichergestellt werden.

5. Komplexe Vorhaben

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Diese ermöglichen weiterhin eine fundierte Abwägung alle Interessen.

6. Bedingungen

Die Stadt Neresheim kann die Zustimmung nach § 36 Abs. 1 BauGB unter Bedingungen (z.B. Stellplätze, Kinderspielplätze, usw.) erteilen. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall.

7. Allgemeines

In begründeten Ausnahmefällen, die nicht unter die Leitlinien fallen und keine gleichgelagerten Präzedenzfälle nach sich ziehen, kann der „Bauturbo“ trotzdem angewendet werden. Dies wird um Einzelfall durch das beschließende Gremium geprüft. Ein Anspruch auf die

Anwendung des „Bauturbos“ besteht nicht.
Die Prüfung der beitragsrechtlichen Nachveranlagung gemäß der Abwasser- und Wasserversorgungssatzung bleibt durch den „Bauturbo“ unberührt.

8. Zuständigkeit

Für das Vorhaben des „Bauturbos“, die der Zustimmung nach § 36a BauGB bedürfe, ist der Gemeinderat zuständig. Der Gemeinderat delegiert seine Zustimmungsbefugnis für entsprechende Vorhaben an den Technischen Ausschuss.

Über die Zustimmung zu Vorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung entscheidet nach Vorberatung im Technischen Ausschuss weiterhin der Gemeinderat. Der Gemeinderat kann das Zustimmungsverfahren bei einzelnen Bauvorhaben per Beschluss jederzeit an sich ziehen. Die Verwaltung unterrichtet den Gemeinderat regelmäßig über erteilte bzw. versagte Zustimmungen. Änderungen festgelegter Richtlinien bleiben weiterhin in der Verantwortung des Gemeinderats.

Dieser Grundsatzbeschluss tritt am Tag der Beschlussfassung in Kraft.