



TOP 3

Bebauungsplan „Egertstraße“

- **Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Beratung des Vorentwurfs und Beschluss über die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)**

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ratshausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Egertstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein geplantes Bauvorhaben zu schaffen. Das seit längerem leerstehende Gebäude in der Egertstraße 24 soll durch einen Neubau ersetzt werden und dadurch eine Nachnutzung erfahren. Es ist vorgesehen, das Wohnhaus weiter als bisher von der Straße abzurücken. Da auch Außenbereichsflächen einbezogen werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der u.a. durch Festsetzung einer Baugrenze, auch den erforderlichen Waldabstand regelt. Die Gemeinde Ratshausen unterstützt das Bauvorhaben, um im Sinne der Innenentwicklung eine Nachnutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen und dem vorhandenen Leerstand entgegenzuwirken.

Geplant ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO. Ermöglicht werden soll eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise und der Möglichkeit die Dachform selbst zu wählen, um auch andere zeitgemäße und moderne Dachformen als das ortsbildprägende Satteldach zuzulassen. Nicht zuletzt wird dadurch eine moderne und attraktive städtebauliche Weiterentwicklung von Ratshausen ermöglicht.

Durch die Schaffung von gestalterischen Freiheiten in der Bebauung der Grundstücke, kann auch die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen deutlich optimiert werden. Des Weiteren soll der Bebauungsplan entsprechend den aktuellen Anforderungen, um verschiedene natur- und Klimaschutzwirksame Festsetzungen und Bauvorschriften ergänzt werden.

Weiteres Verfahren

Nach der einmonatigen Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs werden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen geprüft und behandelt. Anschließend werden die Stellungnahmen im Gemeinderat beraten und abgewogen. In der gleichen Sitzung kann der Entwurf des Bebauungsplans beraten und gebilligt werden.

Beschlussantrag

1. Der Fassung eines Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Egertstraße“ wird zugestimmt.
2. Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes in Plan und Text wird gebilligt.
3. Der vorliegende Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anhang

1. Lageplan des Bebauungsplans
2. Textteile des Bebauungsplans
(Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und gemeinsamer Begründung)
3. Habitat-Potenzial-Analyse (HPA)