

Leitlinien „Bauturbo“

Zielsetzung

Die Stadt Neudena beabsichtigt im Rahmen der neuen gesetzlichen Bauturbo-Regelungen die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen und dafür vorhandene Potenziale effizient zu nutzen. Im Vordergrund stehen dabei die Innenentwicklung sowie die Aktivierung von Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Die vorliegenden Leitlinien dienen als Orientierungs- und Entscheidungshilfe für Bauwillige und den Gemeinderat bei der Erteilung der Zustimmung der Stadt gemäß § 36a BauGB.

Bei der Anwendung des Bauturbo gelten die folgenden **gesetzlichen Rahmenbedingungen**:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Gesicherte Erschließung erforderlich (§§ 30, 34, 35 BauGB)
- Einhaltung der Vorgaben der LBO
- Einhaltung der Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß §§ 31 (3), 34 (3a) und (3b) sowie 246e BauGB
- Keine Bebauung im Gewässerrandstreifen (5 m innerorts) gemäß § 29 (3) WG
- Überschwemmungsgebiete gemäß Hochwassergefahrenkarte sind zu beachten (§ 78 WHG)
- Einhaltung nachbarrechtlicher Belange (insbesondere Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung, Abstandsflächenrecht, Immissionen, Rücksichtnahmegebot)

Zusätzlich wurden folgende **Grundsätze durch die Kommune** festgelegt:

- Einem Vorhaben nach Bauturbo wird von Seiten der Stadt nur zugestimmt, wenn sich der Bauherr im städtebaulichen Vertrag zu einer Umsetzung des Bauvorhabens innerhalb von 3 Jahren verpflichtet.
- Für Vorhaben in festgesetzten und faktischen Gewerbe- und Industriegebieten wird die Zustimmung der Kommune nicht erteilt.
- Für Vorhaben in Aussiedlerhöfen wird die Zustimmung der Kommune nicht erteilt, es sei denn, der Aussiedlerhof grenzt unmittelbar an die Innerortslage nach § 34 BauGB oder den Innenbereich mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB an.
- Für Vorhaben in Schutzgebieten, wie Biotopen, FFH-Mähwiesen, Streuobstbeständen, Landschaftsschutzgebieten oder Naturschutzgebieten wird die Zustimmung der Kommune nicht erteilt.

Hinweis: Trotz Orientierungsvorgaben ist immer eine Einzelfallprüfung erforderlich, um alle öffentlichen Belange und die städtebauliche Verträglichkeit sicherzustellen.

Bei Bauvorhaben mit hoher Komplexität liegt es im Ermessen der Stadt, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

1. Innenbereich mit Bebauungsplan (§ 30 BauGB)

1.1 Anwendungsbereich

Der Bauturbo findet Anwendung auf Vorhaben innerhalb von Bebauungsplangebieten, die vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts am 20.09.2013 rechtsverbindlich geworden sind.

Für Bebauungspläne, die ab dem 20.09.2013 in Kraft getreten sind, ist eine Anwendung des Bauturbo grundsätzlich ausgeschlossen. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne sind weiterhin einzuhalten, da sie bereits den heutigen Anforderungen an eine flächensparende und verdichtete Bauweise entsprechen, während ältere Bebauungspläne diese Zielsetzungen noch nicht berücksichtigen.

1.2 Konkrete Anwendungsfälle

- Neubau oder Erweiterung von Bestandsgebäuden
- Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen)
- Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen
- Umnutzung von Gewerbe zu Wohnraum in Allgemeinen Wohngebieten, Misch- und Dorfgebieten

Die Stadt hält folgende Vorhaben für vertretbar und stellt unter dem Vorbehalt der Einzelfallprüfung eine Zustimmung in Aussicht:

Neubau oder Erweiterung von Bestandsgebäuden

Neubauten kann nur zugestimmt werden, wenn maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude geplant und die nachstehenden Kriterien zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen) eingehalten sind.

Bei der Erweiterung von Bestandsgebäuden wird keine Obergrenze der Wohneinheiten definiert. Die städtebaulich verträgliche maximale Anzahl der Wohneinheiten hängt indirekt mit dem festgelegten Stellplatzschlüssel (Anzahl Stellplätze pro Wohneinheit) und der Möglichkeit, die Stellplätze auf dem Grundstück umzusetzen, zusammen. Bei der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ist die Herstellung ausreichender Stellplätze grundsätzlich Voraussetzung für eine Zustimmung der Stadt. Die Stellplatzanforderungen sind im Rahmen der Zustimmung ausdrücklich festzulegen. Die festgelegte Stellplatzverpflichtung (max. 2 Stellplätze / Wohneinheit) wird als städtebauliche Anforderung formuliert und ist damit Bedingung für die Zustimmung der Stadt (vgl. § 36a Abs. 1 BauGB).

Überschreitung der Grundflächenzahl

Einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß Bebauungsplan kann nur bis zu einer maximalen Höchstgrenze zugestimmt werden.

Die von der Stadt als vertraglich erachtete Höchstgrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt

- in reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR und WA) 0,5
- in Mischgebieten (MI) und Dorfgebieten (MD) 0,7.

Für die Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen wird eine Höchstgrenze von 0,8 definiert. Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind somit zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Einer Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl gemäß Bebauungsplan kann nur zugestimmt werden, wenn die definierten Höchstgrenzen der GRZ und die maximale Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss eingehalten sind.

Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse

Einer Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gemäß Bebauungsplan kann nur um maximal ein Vollgeschoss zugestimmt werden.

Hinweis: Aus der Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse um ein Geschoss resultiert gleichzeitig die Erhöhung der Geschossflächenzahl und die Erhöhung der Höhe der baulichen Anlagen. Überschreitungen dieser Festsetzungen werden in der Folge mitgetragen.

Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen

Einer Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gemäß Bebauungsplan kann nur zugestimmt werden, wenn die definierte maximale Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss eingehalten ist.

Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche

Einer Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen gemäß Bebauungsplan kann nur zugestimmt werden, wenn

- die definierten Höchstgrenzen der GRZ eingehalten sind,
- die Überschreitung lediglich Anbauten oder Erweiterungen von Bestandsgebäuden betrifft,
- bei einer Neubebauung in zweiter Reihe das Vorhaben innerhalb der in den Gebietskarten Anlage 1-4 dargestellten, aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Bereichen liegt,
- keine festgesetzten Pflanzgebots- oder Ausgleichsflächen betroffen sind.

Umnutzung von Gewerbe zu Wohnraum in Allgemeinen Wohngebieten, Misch- und Dorfgebieten

In festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI) und Dorfgebieten (MD) kann der Umnutzung bestehender gewerblicher Nutzungen in Wohnraum zugestimmt werden.

Dabei sind die genannten Regelungen zur Anzahl der Wohneinheiten, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen einzuhalten.

2. Innenbereich ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB)

2.1 Anwendungsbereich

Der Bauturbo findet auch Anwendung auf Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB.

2.2 Konkrete Anwendungsfälle

- Neubau oder Erweiterung von Bestandsgebäuden
- Umnutzung bisher gewerblich oder landwirtschaftlich genutzter Gebäude
- Nachverdichtung und Schließung von Baulücken
- Bebauung in zweiter Reihe

Die Stadt hält folgende Vorhaben für vertretbar und stellt eine Zustimmung in Aussicht:

Neubau oder Erweiterung von Bestandsgebäuden

Neubauten kann nur zugestimmt werden, wenn maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude geplant und die nachstehenden Kriterien zur Gebäudehöhe eingehalten sind.

Bei der Erweiterung von Bestandsgebäuden wird keine Obergrenze der Wohneinheiten definiert. Die städtebaulich verträgliche maximale Anzahl der Wohneinheiten hängt indirekt mit dem festgelegten Stellplatzschlüssel (Anzahl Stellplätze pro Wohneinheit) und der Möglichkeit, die Stellplätze auf dem Grundstück umzusetzen, zusammen. Bei der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ist die Herstellung ausreichender Stellplätze grundsätzlich Voraussetzung für eine Zustimmung der Stadt. Die Stellplatzanforderungen sind im Rahmen der Zustimmung ausdrücklich festzulegen. Die festgelegte Stellplatzverpflichtung (max. 2 Stellplätze / Wohneinheit) wird als städtebauliche Anforderung formuliert und ist damit Bedingung für die Zustimmung der Stadt (vgl. § 36a Abs. 1 BauGB).

Überschreitung des gemäß Einfügegebots zulässigen Rahmens

Einer Überschreitung der gemäß § 34 BauGB zulässigen Kubatur kann hinsichtlich der Gebäudehöhe nur im Verhältnis von maximal einem zusätzlichen Vollgeschoss zugestimmt werden.

3. Außenbereich (§35 BauGB)

3.1 Anwendungsbereich

Der Bauturbo soll unter gewissen Voraussetzungen auch im Außenbereich angewendet werden. Ein Anspruch auf Zustimmung besteht hierbei nicht. Ziel ist die Aktivierung einzelner Potenzialflächen zur Wohnraumschaffung in Anlehnung an die bestehende Siedlungsstruktur, ohne eine Zersiedelung zu fördern.

3.2 Konkrete Anwendungsfälle

- Siedlungserweiterungen in arrondierender Form
- Begrenzt Neubauten

3.3 Zulässigkeitsvoraussetzungen

Die Zustimmung zu Vorhaben wird nur erteilt, wenn

- die Erschließung gesichert ist,
- sich die Flächen arrondierend an den Siedlungsbereich anschließen,
- das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird,
- die Bebauung sich an der angrenzenden Bebauung orientiert (Höhe, Geschossigkeit, Gebäudetyp, Baufluchtlinien),
- eine städtebaulich vertretbare Arrondierung gegeben ist.

4. Weitere Bedingungen für die Zustimmung

Darüber hinaus behält sich die Stadt vor, ihre Zustimmung im Einzelfall an die Bedingung zu knüpfen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten (vgl. § 36a Abs. 1 BauGB).

In einem städtebaulichen Vertrag kann die Stadt einzelfallbezogen z.B. Regelungen treffen zur

- Einhaltung gestalterischer Vorgaben
- Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit
- Bauverpflichtung
- Dachbegrünung
- Retention.