

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6602

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	20.07.2026	öffentlich	Beschluss

Vollzug der Baugesetze;**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Tannenstraße und Kameterstraße Ost, für die Grundstücke östlich der Kaiserstraße und westlich der Hohenbrunner Straße;****1. Änderungsbeschluss;****2. Einleitung des Verfahrens****Sachverhalt:**

Auf den Grundstücken Tannenstr. 31 wurden mehrere Vorbescheide eingereicht, welche eine überwiegende vollständige Versiegelung des Vorgartenbereiches durch Zufahrten, Zuwegungen und offenen Stellplätzen vorsieht.

Bebauungsplan

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82 „Tannenstraße und Kameterstraße Ost, für die Grundstücke östlich der Kaiserstraße und westlich der Hohenbrunner Straße" aus dem Jahre 2019.

Art der baulichen Nutzung

Derzeitige Festsetzungen:

- WA
- Bauweise
- GR für die jeweiligen Baugrundstücke
- GF für die jeweiligen Baugrundstücke
- GR-Ü für Balkone, Terrassen und Wintergärten 15 % für die jeweiligen Baugrundstücke
- Überschreitungsmöglichkeit der GR für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen für die jeweiligen Baugrundstücke
- Vordere Baugrenze für Hauptbaukörper
- Rückwärtige Baugrenze für Hauptbaukörper
- Baugrenze für Garagen und Carports im Abstand von 5 m zur Tannenstraße und Kameterstraße
- 2 Vollgeschosse
- WH max. 6,20 m
- FH max. 10,10 m
- Symmetrische Sattel- Walm- Krüppelwalm- und Flachdächer
- 1 Wohneinheit je vollendete 240 m² Grundstücksfläche
- Zulässigkeit Nebenanlagen
- Max. Breite für offene Stellplätze im Vorgartenbereich



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzungen ist kein ausreichender Schutz für den sehr tiefen Vorgartenbereich im Plangebiet vorhanden, da zu den offenen Stellplätzen im Vorgartenbereich weitere unbeschränkte Versiegelungen durch Zuwegungen, Zufahrten und Fahrradstellplätzen möglich sind.

Um die dauerhafte Sicherung des sehr tiefen Vorgartenbereiches zu gewährleisten, empfiehlt die Verwaltung die Konkretisierung der Festsetzungen hinsichtlich des Versiegelungsgrades und Begrünung dessen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 vorzunehmen.

Planungsziel: Sicherung der Vorgartenzone im Straßenzug

Der Änderungsbeschluss ist erforderlich, um rechtzeitig die Planungshoheit der Gemeinde zu sichern und bei Bedarf ggf. mit entsprechenden plansichernden Maßnahmen agieren zu können.

Eine Vorberatung im PIUA war aufgrund der Dringlichkeit nicht möglich.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6602 abrufbar):

- Anlage 1: Geltungsbereich
- Anlage 2: Auszug BP 82 vom 06.08.2019

Beschlussvorschlag:

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für den Bereich „Tannenstraße und Kameterstraße Ost, für die Grundstücke östlich der Kaiserstraße und westlich der Hohenbrunner Straße“ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen.

Wesentliches Planungsziel ist

- die Sicherung der Vorgartenzone im Straßenzug.