

## AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT,

**die der Broschüre zum Rahmenplan beigeheftet wird, um als Diskussionsgrundlage bei späteren baulichen Änderung auf den unten im Text genannten Grundstücken zu dienen.**

Auszug aus der Niederschrift über die 29. Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Unterdießen

vom 23.03.2010

öffentlich

(Um dem Datenschutz gerecht zu werden, wurde der Auszug entsprechend geändert.)

### **TOP 5 Bauleitplanung; Rahmenplan Ortskern Unterdießen: Stellungnahmen der BürgerInnen und Abschluss des Verfahrens - Anlagen -**

---

#### ***Sachvortrag:***

In Weiterführung der 24. Sitzung vom 17.11.2009, TOP I.1 informiert der Bürgermeister, dass der Rahmenplan in der Fassung Oktober / November 2009 in der Zeit vom 07.12.2009 bis 05.02.2010 öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme ausgelegt hat. Ferner ist er auf der Homepage der Gemeinde abrufbar. Innerhalb dieser Frist sind 5 Stellungnahmen von BürgerInnen eingegangen, die am 01.03. und 04.03.2010 mit den BürgerInnen, der Planerin, Frau Winzinger und mit Frau Lang von der Verwaltung besprochen wurden. Sowohl die Stellungnahmen der BürgerInnen, als auch die der Verwaltung und der Planerin liegen dem Gemeinderat vor.

Kurz zusammengefasst wurden die nachfolgend genannten Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger und die Erwiderung durch die Planerin, Frau Winzinger und durch die Verwaltung, Frau Lang wiedergegeben. Es wurde mit den Bürgerinnen und Bürgern vereinbart, dass sowohl die Stellungnahmen als auch die Erwiderungen dem Rahmenplan nach Abschluss des Verfahrens als Diskussionsgrundlage beigelegt werden. Bei einer späteren gewünschten baulichen Veränderung auf den entsprechenden Grundstücken, können diese Stellungnahmen herangezogen werden.

#### **1. Eigentümer des Grundstücks FINr. 101 Gemarkung Unterdießen, Stellungnahme vom 08.01.2010**

##### Grundstück FINr. 101 Gemarkung Unterdießen

1. Beantragung von 3 Ersatzbauten und eine südliche Zufahrt nach Auflassung der Schule
2. Beantragung von mindestens 4 WE beim Nebengebäude
3. Entfernung der Bäume im Einfahrtsbereich vom Schlossberg

##### Erwiderung durch die Planerin und die Verwaltung

##### Pkt. 1. zur Baudichte:

Eine zusätzliche Wohneinheit ist generell gewünscht!

Die im Süden liegende Fläche, die derzeit keine Bebauung vorsieht, könnte über den momentanen Fußweg, der sodann zu erweitern ist, erschlossen werden. Langfristig ist dies der Wunsch des Eigentümers.

Es besteht die Möglichkeit, die beiden neuen Gebäude, von ihrer Situierung nach Süden oder nach Norden (bei Abriss der Nebengebäude) zu verschieben.

Pkt.2: Insgesamt sind 7 Wohneinheiten auf der gesamten Flurnummer berechnet.

Diese können auf dem Grundstück flexibel verteilt werden. Im bestehenden Wohnhaus sind jedoch mind. 2 Wohneinheiten zu erhalten.

Bei Einfügung von 2 Wohneinheiten in die neuen Baufenster im Süden (Garten) können diese vergrößert werden und die Grundfläche auf ca. 150 qm erhöht werden.

Eventuell wird eine Umstrukturierung und Umnutzung für das gesamte Grundstück geplant.

Pkt. 3: Die Bäume im Einfahrtsbereich vom Schlossberg werden aus dem Plan entfernt, damit die Hofeinfahrt vom Schlossberg her (FINr. 13/21) ist eine öffentliche Verkehrsfläche, die von den Benutzern des Grundstücks FINr. 101 betreten und überfahren werden kann. Ein Erwerb dieser Fläche ist nicht gewünscht und eine „Umwidmung“ somit nicht notwendig.

### ***Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.***

#### **2. Eigentümer der Grundstücke FINrn. 76/2 und 90, jw. Gemarkung Unterdießen, Stellungnahme vom 29.01.2010**

##### a) Grundstück FINr. 76/2 Gemarkung Unterdießen

- Antrag von 2 Wohneinheiten
- Antrag zur generellen Aufhebung des Haustyps A 1 (Gestaltungsfreiheit)

##### b) Grundstück FINr. 90 Gemarkung Unterdießen

- Im Ersatzbau sollen 2 WE und freie Gestaltung des Haustyps sowie die Änderung der Firstrichtung von Ost nach West möglich sein
- Die Garage im ehemaligen Backhaus soll entfallen
- Der Baum soll dort eingezeichnet werden, wo er momentan steht

##### c) Grundstück FINr. 99

- Die Hälfte der Stellplätze soll nicht innerhalb der Hauptgebäude untergebracht werden müssen.

#### Erwiderung durch die Planerin und die Verwaltung

##### a) Für Grundstück FINr. 76/2 Gemarkung Unterdießen

Die Grundstücke FINr. 76/2 und FINr. 78 Gemarkung Unterdießen gehören denselben Eigentümern. Wohneinheiten können verschoben werden auf den beiden Grundstücken, entweder auf FINr. 78 Gemarkung Unterdießen eine Wohneinheit und auf FINr. 76/2 Gemarkung Unterdießen zwei Wohneinheiten, oder wie im Plan beschrieben.

Bei Einfügung von 2 Wohneinheiten kann das neue Baufenster auf FINr. 76/2 Gemarkung Unterdießen vergrößert werden und die Grundfläche auf ca. 150 qm erhöht werden. Eine weitere Wohneinheit auf dem Grundstück FINr. 76/2 Gemarkung Unterdießen hätte eine Neuberechnung für alle Grundstücke innerhalb des Rahmenplanes zur Folge!



Die Aufhebung des Haustyps A 1 hätte zur Folge, dass dies für alle Grundstücke im Rahmenplan überprüft und ggf. veranlasst werden müsste. Die Erfahrung zeigt, dass mit dem Haustyp A 1 (zwei Vollgeschosse zwingend, traufseitige Außenwandhöhe mind. 5,50 m bis max. 6,00 m, Dachneigung 32 bis 38 Grad, Dachüberstand von mind. 0,60 m bis max. 1,20 m) die beste Variante einer kompakten und somit energetischen Bauweise ermöglicht wird. Außerdem sollen die Gebäude in der sogen. städtebaulich „zweiten Reihe“ kleiner sein, als die prägenden, direkt entlang der Erschließungsstraßen, in der sog. „ersten Reihe“.

### ***Beschlussfassung:***

Der Ersatzbau auf dem Grundstück FINr. 76/2 Gemarkung Unterdießen erhält eine Wohneinheit mehr. Die Wohneinheitenberechnung wird innerhalb des Rahmenplans für alle Grundstücke angepasst.

Auf dem Grundstück FINr. 76/2 Gemarkung Unterdießen wird der Haustyp nicht festgelegt. Alle Gebäude auf den Grundstücken im Rahmenplan, die in „zweiter Reihe“ liegen, sind entsprechend zu überprüfen und anzupassen.

### ***Die Anträge wurden vom Gemeinderat einstimmig nicht befürwortet.***

#### **b) Für Grundstück FINr. 90**

Die Signatur für Garage entfällt, da es sich dabei um ein ehem. Backhaus handelt.

Die Hälfte der notwendigen Stellplätze müssen in einem Gebäude integriert werden. Bei Abriss oder Teilabriss des Bestandes, muss dies in Verbindung mit dem neuen Gebäude verwirklicht werden.

Bei dem neuen Gebäude ist die wahlweise Firstrichtung hier möglich und denkbar, da das Gebäude dem Hauptgebäude untergeordnet ist und zurückversetzt bleibt. Der Haustyp A1 ist, auch laut Aussage des Eigentümers, an dieser Stelle in Ordnung.

Bei Einfügung von 2 Wohneinheiten kann das neue Baufenster vergrößert werden und die Grundfläche auf ca. 150 qm erhöht werden.

Der Hofbaum wird weiter Richtung Straße geschoben, wo er sich momentan auch ungefähr befindet.

Die bestehenden 6 Wohneinheiten stellen die max. Anzahl von Wohneinheiten auf dem Grundstück dar.

Die Baulinie soll um ca. 1,00 m verschoben werden dürfen, was aus Sicht der Städteplanung möglich und denkbar ist.

#### **c) Für Grundstück Fl.Nr. 99**

Die Darstellungen im Rahmenplan für das Grundstück Fl.Nr. 99 sind laut Aussage des Eigentümers „so in Ordnung“.

### ***Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.***

#### **3. Eigentümer des Grundstücks FINr. 84 Gemarkung Unterdießen, Stellungnahme vom 03.02.2010**

##### Grundstück FINr. 84 Gemarkung Unterdießen

- Bitte um Erweiterung des Baurechts für den Ersatzbau
- Aussage im Hinblick auf die Begrünung / Bepflanzung auf dem Grundstück

#### Erwiderung durch die Planerin und die Verwaltung

Auf dem Grundstück sind insgesamt 5 Wohneinheiten berechnet, im bestehenden Wohnhaus sind momentan 3 Wohneinheiten als Bestand vorhanden.

Das im Grundstück vorgesehene Baufenster für eine weitere Wohneinheit kann auf 2 Wohneinheiten erhöht werden. Diese Wohneinheit wird aus dem bestehenden Wohngebäude entnommen. Somit bleiben die berechneten Wohneinheiten bestehen.

Bei Einfügung von 2 Wohneinheiten kann das neue Baufenster im Süden (Garten) vergrößert werden und die Grundfläche auf ca. 150 qm erhöht werden.

Die bestehende Bepflanzung ist ortstypisch zu erhalten. Dies beinhaltet die Neu – bzw. Ersatzpflanzung.

#### ***Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.***

#### **4. Eigentümer des Grundstücks FINr. 98 Gemarkung Unterdießen, Stellungnahme vom 04.03.2010**

##### I. Für die Grundstücke FINrn. 98 und 98/1, jw. Gemarkung Unterdießen

- Antrag: MZH und Gebäude (heutige Gastwirtschaft) stellen den eigentlichen Ortskern von Unterdießen dar; die MZH und der Bereich vor der MZH ist in den Geltungsbereich des Rahmenplans einzubeziehen

##### Erwiderung der Planerin und Verwaltung

Der Antrag ist durchaus sinnvoll. Da die Überplanung dieses Bereichs etwas mehr Zeit in Anspruch nimmt, sollte der jetzige Rahmenplan nicht verzögert, sondern beschlossen werden. Unabhängig davon sollte der Beschluss zur Überplanung des Bereichs und des Gebäudes der MZH (zeitnah) gefasst werden.

***Beschlussfassung: Der Rahmenplan wird weiter verfolgt; der zeitnahe Beschluss zur Überplanung des Bereichs und des Gebäudes der MZH wird nicht befürwortet.***

##### II. Für das Grundstück FINr. 98 Gemarkung Unterdießen

##### Erwiderung der Planerin und der Verwaltung:

Aufgrund der Bestandserhebung (WH 6,50 DG 32 – 38 Grad) sollte dem Eigentümer die Wahlmöglichkeit zwischen dem Gebäude A und A 1 eingeräumt werden.

#### ***Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.***

#### **5. Weitere Änderungen in der Karte 6 zum Rahmenplan**

Die Karte 6 zum Rahmenplan wurde auf Veranlassung der Verwaltung wie folgt geändert:

- Darstellung der Baulinien mit dem Hinweis, dass von dieser allgemein 1 m, wegen den Abständen zu den öffentlichen Straßen, abgerückt werden kann
- Hinsichtlich der Einhausung der Stellplätze wurde klargestellt, dass diese auch in einem Nebengebäude untergebracht werden können.

#### ***Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.***



## **6. Abschluss des Verfahrens**

Nachdem im Rahmenplan keine Änderungen mehr veranlasst sind, kann der Plan samt Broschüre in der Fassung vom Oktober / November 2009, teilweise geändert im März 2010 beschlossen werden.

### ***Beschlussfassung:***

Der Rahmenplan zum Ortskern Unterdießen für den Teilbereich westlich und östlich der Straße „Am Wiesbach“ und für den westlichen Teilbereich nördlich und südlich der „Bahnhofstraße“ vom Oktober / November 2009 / März 2010 wird einschließlich der Broschüre beschlossen. Die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger, die in der Zeit vom 07.12.2010 bis zum 04.03.2010 eingegangen sind, sowie die Erwidern der Verwaltung und der Planerin werden der Broschüre beigeheftet.

***Der Antrag wird vom Gemeinderat einstimmig befürwortet.***

---



Fuchstal, 21.04.2010  
Verwaltungsgemeinschaft Fuchstal  
I.A.

  
Ulrike Lang  
Leiterin der Geschäftsstelle