Regelwerk der Gemeinde Schutterwald

Ziele und Anforderungen zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Gemeinde Schutterwald

Stand: 09.2026

(1) Um die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Gemeindegebiet Schutterwald gezielt zu fördern, möchte die Gemeinde die Möglichkeiten des sogenannten „Bau-Turbos“ aus bauplanungsrechtlicher Sicht unter bestimmten Voraussetzungen eröffnen und in Aussicht stellen.

Damit soll ein Beitrag geleistet werden, vorhandene Flächenpotenziale innerhalb des bestehenden Innenentwicklungskonzeptes besser zu nutzen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu unterstützen.

Ziel dieser Regelungen ist es, Bauherren, Investoren sowie Planerinnen und Planern einen klaren, transparenten und verlässlichen Orientierungsrahmen bereitzustellen. Dieser soll dabei helfen, die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für eine Anwendung des Bau-Turbos frühzeitig nachvollziehen zu können und Planungs- sowie Genehmigungsprozesse zielgerichtet vorzubereiten.

Durch die Schaffung eindeutiger Vorgaben und einer strukturierten Handlungsgrundlage sollen Planungsabläufe insgesamt effizienter gestaltet, Verfahren verschlankt und die Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten erleichtert werden.

Gleichzeitig möchte die Gemeinde durch klare Leitlinien eine frühzeitige Orientierung ermöglichen, um Abstimmungen zu vereinfachen und einen reibungslosen sowie zügigen Ablauf der Planungsprozesse sowohl für Bauherren als auch für die Verwaltung bestmöglich zu unterstützen.

Die Anwendung des Bauturbos nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB jeweils in Verbindung mit §36a BauGB sowie weiter dem § 246e BauGB soll im Einklang mit dem Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Schutterwald angewandt werden. Hierzu werden Flächen aus dem Innenentwicklungskonzept herangezogen, welche durch eine mögliche Bebauung gem. § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB Anwendung finden könnten. Das erforderliche Einvernehmen gem. §36 BauGB bleibt hiervon unberührt und ist vorrangig der Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB jeweils in Verbindung mit §36a BauGB sowie weiter dem § 246e BauGB zu behandeln und vorab durch den Antragssteller zu prüfen.

Im Einzelnen wurden folgende Flächenpotenziale aus dem Innenentwicklungskonzept herangezogen:

b. Klassische bereits erschlossene **Baulücken** überwiegend einzelner Grundstücke:
Diese befinden sich sowohl im unbeplanten als auch im beplanten Innenbereich.



c. **Hinterliegende Bebauung** einzelner und überwiegend zusammenhängender Grundstücke:
Diese befinden sich sowohl im unbeplanten wie auch im beplanten Innenbereich und sind meist nicht erschlossen.



d. **Untergenutzte** einzelne und überwiegend zusammenhängender Grundstücke:
Diese befinden sich sowohl im unbeplanten wie auch im beplanten Innenbereich und sind meist durch die bestehende Bebauung erschlossen.



e. **Potenzialflächen** einzelner aber überwiegend zusammenhängender Grundstücke:
Diese befinden sich überwiegend im unbeplanten Innenbereich sowie dem Außenbereich und sind meist nicht erschlossen.



f. **Umwandlungsflächen** zusammenhängender Grundstücke:
Diese befinden sich überwiegend im Außenbereich bzw. grenzen an diesen an und sind meist nicht erschlossen.



g. **FNP Wohnbauflächen** (Planung):
Zusammenhängender Grundstücke im angrenzenden Außenbereich, welche nicht erschlossen sind.



(2) Zustimmungen nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB jeweils in Verbindung mit §36a BauGB sowie weiter dem § 246e BauGB werden von der Gemeinde Schutterwald grundsätzlich nur in den genannten Flächen erteilt. Diese sind mit Auflagen verbunden welche sich wie folgt darstellen:

1. Klassische Baulücken nach Abs. 1 Nr. 1

a. Zustimmung innerhalb bestehender Bebauungspläne mit Baulücken einzelner und zusammenhängender Grundstücke

a.1. <u>Zustimmung bei B-Plänen mit „Planungsbedarf absehbar hinsichtlich Innenentwicklung/Umformung“</u>

Die Anwendung des Bau-Turbos richtet sich derzeit nach den im Regelwerk festgelegten Flächenkategorien. Ergänzend hierzu werden diejenigen Bebauungspläne, die im Innenentwicklungskonzept als „Planungsbedarf absehbar hinsichtlich Innenentwicklung/Umformung“ eingestuft wurden Bestandteil der Änderung. Diese sind in Schutterwald; „Am Friedhof“, sowie in Langhurst; „Die Hanfbündt“ und „Hanfbündt West“

Für Bauvorhaben innerhalb dieser Bebauungspläne kann eine Zustimmung des Bauturbos nach den Vorgaben des bestehenden Regelwerks Sinngemäß den nach Abs. 1 Nr. 1-3 in Aussicht gestellt werden. Demnach kann auch vom Baufenster oder einer Baugrenze abgewichen werden, sofern es sich in die bestehende Umgebung einfügt. Das Vorhaben muss sich hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und sich mit der Umgebungsnutzung verträglich verhalten. Unabhängig hiervon werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Voraussetzung für eine Zustimmung ist die Schaffung neuen Wohnraums als eigene Wohneinheit oder eine Wohnraumerweiterung um mindestens 1/3 der bestehenden Wohnfläche, sowie Neubauten.

a.2. <u>Zustimmung bei B-Plänen ohne „Planungsbedarf absehbar hinsichtlich Innenentwicklung/Umformung“</u>

Für Bauvorhaben innerhalb aller übrigen bestehenden einfachen und qualifizierten Bebauungspläne, gelten ergänzend die nachfolgenden Regelungen Diese ermöglichen unter den jeweils festgelegten Voraussetzungen begrenzte Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Voraussetzung für sämtliche genannten Abweichungen ist, dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben aus Sicht der Gemeinde städtebaulich vertretbar ist.
Weiter ist die Schaffung neuen Wohnraums als eigene Wohneinheit oder eine Wohnraumerweiterung um mindestens 1/3 der bestehenden Wohnfläche, sowie Neubauten Voraussetzung.

a.2.1. Überschreitung der Baugrenzen/Baufenster
Vom Baufenster oder einer Baugrenze kann abgewichen werden, sofern sich das Vorhaben in die bestehende Umgebung einfügt.

a.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist grundsätzlich einzuhalten. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ wird im Rahmen dieses Regelwerks nicht in Aussicht gestellt.

a.2.3. Vollgeschossigkeit

Das Vorhaben muss sich hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und sich mit der Umgebungsnutzung verträglich verhält. Unabhängig hiervon werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

a.2.4. Geschossflächenzahl (GFZ)

Sofern eine Geschossflächenzahl festgesetzt ist, darf diese nicht überschritten werden.

a.2.5. Gebäudehöhe / Firsthöhe

Die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe ist grundsätzlich einzuhalten. Sofern die Einhaltung der festgesetzten Firsthöhe aufgrund der Zulassung von zwei Vollgeschossen oder aufgrund heutiger bautechnischer Anforderungen nicht möglich ist, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Firsthöhe um bis zu 1,00 m zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Gesamtkubatur und der Dachgestaltung in die nähere Umgebung einfügt und sich mit der Umgebungsnutzung verträglich verhält.

a.2.6. Art der baulichen Nutzung

Eine Zustimmung kann auch dann in Aussicht gestellt werden, wenn durch das Vorhaben innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes ausschließlich Wohnnutzungen entstehen oder bestehende gewerbliche Nutzungen entfallen und sich das Gebiet dadurch faktisch zu einem Wohngebiet entwickelt.
Voraussetzung ist, dass ausschließlich Nutzungen verbleiben oder neu entstehen, die auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig wären. Nutzungen, die über den in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Umfang hinausgehen, können nicht Gegenstand einer Zustimmung nach diesem Regelwerk sein. Eine Zustimmung in Gewerbegebieten, bedarf grundsätzlich einer vertieften Einzelfallprüfung im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans.

a.2.7. Städtebauliche Verträglichkeit

Voraussetzung für sämtliche vorgenannten Abweichungen ist, dass die Grundzüge der Planung des jeweiligen Bebauungsplans gewahrt bleiben oder die Grundzüge gemäß Planungsbedarf absehbar hinsichtlich Innenentwicklung/Umformung gegeben sind, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben aus Sicht der Gemeinde städtebaulich vertretbar ist.
Die Gemeinde behält sich vor, im Einzelfall weitere Anforderungen oder Nebenbestimmungen festzulegen, sofern diese zur Sicherung der städtebaulichen Ziele erforderlich sind.

b. Sofern sich Bebauungen in Baulücken einzelner und zusammenhängender Grundstücke im unbeplanten Innenbereich befinden, kann eine Zustimmung für die Überschreitung der bebaubaren Fläche in Aussicht gestellt werden, sofern die Grundflächenzahl der Hauptgebäude den Wert von 0,4 je Grundstück nicht übersteigt und sich das Vorhaben aus Sicht der Gemeinde städtebaulich in die Umgebung einfügt.

c. Entstehen durch Bebauungen im Zusammenhang einer Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB Grundstücksteilungen darf die Grundflächenzahl der Hauptgebäude den Wert von 0,4 der bereits bebauten Grundstücke nicht überschreiten. Bei Grundstücksverschmelzungen im Zusammenhang mit den genannten Zustimmungen ist für das künftig entstehende Grundstück ebenfalls eine Grundflächenzahl von höchstens 0,4 einzuhalten.

d. Sofern bereits eine Zustimmung für Bauten in unmittelbarer Umgebung nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB erteilt wurde, können darauffolgende Zustimmungen nur auf Grundlage der bereits ergangenen Zustimmungen in Aussicht gestellt werden.

e. Weitere Zustimmungen für Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht in Aussicht gestellt.

f. Die Kosten für eventuell zusätzlich notwendigen Erschließungen der Grundstücke sind vom Antragssteller zu tragen

g. Die Gemeinde Schutterwald behält sich vor, weitere Rahmenbedingungen bspw. Verpflichtung von sozialem Wohnungsbau, Auflagen zum Klimaschutz oder Bauverpflichtungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages oder sofern gegeben, eines Bodenordnungsvertrages zu vereinbaren.

2. Hinterliegende Bebauung nach Abs. 1 Nr. 2

a. Zustimmung innerhalb bestehender Bebauungspläne für die hinterliegende Bebauung einzelner und zusammenhängender Grundstücke

a.1. Zustimmung bei B-Plänen mit „Planungsbedarf absehbar hinsichtlich Innenentwicklung/Umformung“

Die Anwendung des Bau-Turbos richtet sich derzeit nach den im Regelwerk festgelegten Flächenkategorien. Ergänzend hierzu werden diejenigen Bebauungspläne, die im Innenentwicklungskonzept als „Planungsbedarf absehbar hinsichtlich Innenentwicklung/Umformung“ eingestuft wurden Bestandteil der Änderung. Diese sind in Schutterwald; „Am Friedhof“, sowie in Langhurst; „Die Hanfbündt“ und „Hanfbündt West“

Für Bauvorhaben innerhalb dieser Bebauungspläne kann eine Zustimmung des Bauturbos nach den Vorgaben des bestehenden Regelwerks Sinngemäß den nach Abs. 1 Nr. 1-3 in Aussicht gestellt werden. Demnach kann auch vom Baufenster oder einer Baugrenze abgewichen werden, sofern es sich in die bestehende Umgebung einfügt. Das Vorhaben muss sich hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und sich mit der Umgebungsnutzung verträglich verhalten. Unabhängig hiervon werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Voraussetzung für eine Zustimmung ist die Schaffung neuen Wohnraums als eigene Wohneinheit oder eine Wohnraumerweiterung um mindestens 1/3 der bestehenden Wohnfläche, sowie Neubauten.

a.2. Zustimmung bei B-Plänen ohne „Planungsbedarf absehbar hinsichtlich Innenentwicklung/Umformung“

Für Bauvorhaben innerhalb aller übrigen bestehenden einfachen und qualifizierten Bebauungspläne, gelten ergänzend die nachfolgenden Regelungen Diese ermöglichen unter den jeweils festgelegten Voraussetzungen begrenzte Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Voraussetzung für sämtliche genannten Abweichungen ist, dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben aus Sicht der Gemeinde städtebaulich vertretbar ist.
Weiter ist die Schaffung neuen Wohnraums als eigene Wohneinheit oder eine Wohnraumerweiterung um mindestens 1/3 der bestehenden Wohnfläche, sowie Neubauten Voraussetzung.

a.2.1. Überschreitung der Baugrenzen/Baufenster
Vom Baufenster oder einer Baugrenze kann abgewichen werden, sofern sich das Vorhaben in die bestehende Umgebung einfügt.

a.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist grundsätzlich einzuhalten. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ wird im Rahmen dieses Regelwerks nicht in Aussicht gestellt.

a.2.3. Vollgeschossigkeit
Das Vorhaben muss sich hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und sich mit der Umgebungsnutzung verträglich verhält. Unabhängig hiervon werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

a.2.4. Geschossflächenzahl (GFZ)
Sofern eine Geschossflächenzahl festgesetzt ist, darf diese nicht überschritten werden.

a.2.5. Gebäudehöhe / Firsthöhe

Die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe ist grundsätzlich einzuhalten. Sofern die Einhaltung der festgesetzten Firsthöhe aufgrund der Zulassung von zwei Vollgeschossen oder aufgrund heutiger bautechnischer Anforderungen nicht möglich ist, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Firsthöhe um bis zu 1,00 m zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Gesamtkubatur und der Dachgestaltung in die nähere Umgebung einfügt und sich mit der Umgebungsnutzung verträglich verhält.

a.2.6. Art der baulichen Nutzung

Eine Zustimmung kann auch dann in Aussicht gestellt werden, wenn durch das Vorhaben innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes ausschließlich Wohnnutzungen entstehen oder bestehende gewerbliche Nutzungen entfallen und sich das Gebiet dadurch faktisch zu einem Wohngebiet entwickelt.
Voraussetzung ist, dass ausschließlich Nutzungen verbleiben oder neu entstehen, die auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig wären. Nutzungen, die über den in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Umfang hinausgehen, können nicht Gegenstand einer Zustimmung nach diesem Regelwerk sein.
Eine Zustimmung in Gewerbegebieten, bedarf grundsätzlich einer vertieften Einzelfallprüfung im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans.

a.2.7. Städtebauliche Verträglichkeit

Voraussetzung für sämtliche vorgenannten Abweichungen ist, dass die Grundzüge der Planung des jeweiligen Bebauungsplans gewahrt bleiben oder die Grundzüge gemäß Planungsbedarf absehbar hinsichtlich Innenentwicklung/Umformung gegeben sind, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben aus Sicht der Gemeinde städtebaulich vertretbar ist.
Die Gemeinde behält sich vor, im Einzelfall weitere Anforderungen oder Nebenbestimmungen festzulegen, sofern diese zur Sicherung der städtebaulichen Ziele erforderlich sind.

b. Sofern sich die hinterliegende Bebauung einzelner und zusammenhängender Grundstücke im unbeplanten Innenbereich befindet, kann eine Zustimmung für die Überschreitung der bebaubaren Fläche in Aussicht gestellt werden, sofern die Grundflächenzahl der Hauptgebäude den Wert von 0,4 je Grundstück nicht übersteigt und sich das Vorhaben aus Sicht der Gemeinde städtebaulich in die Umgebung einfügt.

c. Entstehen durch Bebauungen im Zusammenhang einer Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB Grundstücksteilungen darf die Grundflächenzahl der Hauptgebäude den Wert von 0,4 der bereits bebauten Grundstücke nicht überschreiten. Bei Grundstücksverschmelzungen im Zusammenhang mit den genannten Zustimmungen ist für das künftig entstehende Grundstück ebenfalls eine Grundflächenzahl von höchstens 0,4 einzuhalten.

d. Sofern bereits eine Zustimmung für Bauten in unmittelbarer Umgebung nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB erteilt wurde, können darauffolgende Zustimmungen nur auf Grundlage der bereits ergangenen Zustimmungen in Aussicht gestellt werden.

e. Weitere Zustimmungen für Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht in Aussicht gestellt.

f. Die Kosten für eventuell zusätzlich notwendigen Erschließungen der Grundstücke sind vom Antragssteller zu tragen

g. Die Gemeinde Schutterwald behält sich vor, weitere Rahmenbedingungen bspw. Verpflichtung von sozialem Wohnungsbau, Auflagen zum Klimaschutz oder Bauverpflichtungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages oder sofern gegeben, eines Bodenordnungsvertrages zu vereinbaren.

3. Untergenutzte Grundstücke nach Abs. 1 Nr. 3

a. Zustimmung innerhalb bestehender Bebauungspläne für untergenutzter einzelner und zusammenhängender Grundstücke

a.1. Zustimmung bei B-Plänen mit „Planungsbedarf absehbar hinsichtlich Innenentwicklung/Umformung“

Die Anwendung des Bau-Turbos richtet sich derzeit nach den im Regelwerk festgelegten Flächenkategorien. Ergänzend hierzu werden diejenigen Bebauungspläne, die im Innenentwicklungskonzept als „Planungsbedarf absehbar hinsichtlich Innenentwicklung/Umformung“ eingestuft wurden Bestandteil der Änderung. Diese sind in Schutterwald; „Am Friedhof“, sowie in Langhurst; „Die Hanfbündt“ und „Hanfbündt West“

Für Bauvorhaben innerhalb dieser Bebauungspläne kann eine Zustimmung des Bauturbos nach den Vorgaben des bestehenden Regelwerks Sinngemäß den nach Abs. 1 Nr. 1-3 in Aussicht gestellt werden. Demnach kann auch vom Baufenster oder einer Baugrenze abgewichen werden, sofern es sich in die bestehende Umgebung einfügt. Das Vorhaben muss sich hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und sich mit der Umgebungsnutzung verträglich verhalten. Unabhängig hiervon werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Voraussetzung für eine Zustimmung ist die Schaffung neuen Wohnraums als eigene Wohneinheit oder eine Wohnraumerweiterung um mindestens 1/3 der bestehenden Wohnfläche, sowie Neubauten.

a.2. Zustimmung bei B-Plänen ohne „Planungsbedarf absehbar hinsichtlich Innenentwicklung/Umformung“

Für Bauvorhaben innerhalb aller übrigen bestehenden einfachen und qualifizierten Bebauungspläne, gelten ergänzend die nachfolgenden Regelungen Diese ermöglichen unter den jeweils festgelegten Voraussetzungen begrenzte Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Voraussetzung für sämtliche genannten Abweichungen ist, dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben aus Sicht der Gemeinde städtebaulich vertretbar ist.
Weiter ist die Schaffung neuen Wohnraums als eigene Wohneinheit oder eine Wohnraumerweiterung um mindestens 1/3 der bestehenden Wohnfläche, sowie Neubauten Voraussetzung.

a.2.1. Überschreitung der Baugrenzen/Baufenster
Vom Baufenster oder einer Baugrenze kann abgewichen werden, sofern sich das Vorhaben in die bestehende Umgebung einfügt.

a.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist grundsätzlich einzuhalten. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ wird im Rahmen dieses Regelwerks nicht in Aussicht gestellt.

a.2.3. Vollgeschossigkeit
Das Vorhaben muss sich hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und sich mit der Umgebungsnutzung verträglich verhält. Unabhängig hiervon werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

a.2.4. Geschossflächenzahl (GFZ)
Sofern eine Geschossflächenzahl festgesetzt ist, darf diese nicht überschritten werden.

a.2.5. Gebäudehöhe / Firsthöhe
Die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe ist grundsätzlich einzuhalten. Sofern die Einhaltung der festgesetzten Firsthöhe aufgrund der Zulassung von zwei Vollgeschossen oder aufgrund heutiger bautechnischer Anforderungen nicht möglich ist, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Firsthöhe um bis zu 1,00 m zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Gesamtkubatur und der Dachgestaltung in die nähere Umgebung einfügt und sich mit der Umgebungsnutzung verträglich verhält.

a.2.6. Art der baulichen Nutzung

Eine Zustimmung kann auch dann in Aussicht gestellt werden, wenn durch das Vorhaben innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes ausschließlich Wohnnutzungen entstehen oder bestehende gewerbliche Nutzungen entfallen und sich das Gebiet dadurch faktisch zu einem Wohngebiet entwickelt.
Voraussetzung ist, dass ausschließlich Nutzungen verbleiben oder neu entstehen, die auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig wären. Nutzungen, die über den in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Umfang hinausgehen, können nicht Gegenstand einer Zustimmung nach diesem Regelwerk sein. Eine Zustimmung in Gewerbegebieten, bedarf grundsätzlich einer vertieften Einzelfallprüfung im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans.

a.2.7. Städtebauliche Verträglichkeit

Voraussetzung für sämtliche vorgenannten Abweichungen ist, dass die Grundzüge der Planung des jeweiligen Bebauungsplans gewahrt bleiben oder die Grundzüge gemäß Planungsbedarf absehbar hinsichtlich Innenentwicklung/Umformung gegeben sind, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben aus Sicht der Gemeinde städtebaulich vertretbar ist.
Die Gemeinde behält sich vor, im Einzelfall weitere Anforderungen oder Nebenbestimmungen festzulegen, sofern diese zur Sicherung der städtebaulichen Ziele erforderlich sind.

b. Sofern sich die Bebauung untergenutzter einzelner und zusammenhängender Grundstücke im unbeplanten Innenbereich befindet, kann eine Zustimmung für die Überschreitung der bebaubaren Fläche in Aussicht gestellt werden, sofern die Grundflächenzahl der Hauptgebäude den Wert von 0,4 je Grundstück nicht übersteigt und sich das Vorhaben aus Sicht der Gemeinde städtebaulich in die Umgebung einfügt.

c. Entstehen durch Bebauungen im Zusammenhang einer Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB Grundstücksteilungen darf die Grundflächenzahl der Hauptgebäude den Wert von 0,4 der bereits bebauten Grundstücke nicht überschreiten. Bei Grundstücksverschmelzungen im Zusammenhang mit den genannten Zustimmungen ist für das künftig entstehende Grundstück ebenfalls eine Grundflächenzahl von höchstens 0,4 einzuhalten.

d. Sofern bereits eine Zustimmung für Bauten in unmittelbarer Umgebung nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB erteilt wurde, können darauffolgende Zustimmungen nur auf Grundlage der bereits ergangenen Zustimmungen in Aussicht gestellt werden.

e. Weitere Zustimmungen für Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht in Aussicht gestellt.

f. Die Kosten für eventuell zusätzlich notwendigen Erschließungen der Grundstücke sind vom Antragssteller zu tragen

g. Die Gemeinde Schutterwald behält sich vor, weitere Rahmenbedingungen bspw. Verpflichtung von sozialem Wohnungsbau, Auflagen zum Klimaschutz oder Bauverpflichtungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages oder sofern gegeben, eines Bodenordnungsvertrages zu vereinbaren.

4. Potenzialflächen nach Abs. 1 Nr. 4

a. Potenzialflächen sind grundsätzlich nur zusammenhängen zu beplanen und zu bebauen. Eine Zustimmung von einzelnen Teilen der ausgewiesenen Potenzialflächen kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.

b. Sofern sich die Bebauung von zusammenhängenden Potenzialflächen im Geltungsbereich eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplans befindet, kann keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Hier sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.

c. Für Bebauungen von zusammenhängenden Potenzialflächen im unbeplanten Innenbereich sowie im Außenbereich, sofern diese räumlich an den Siedlungsrand anschließen, kann eine Zustimmung für die Überschreitung der bebaubaren Fläche in Aussicht gestellt werden. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass die Grundflächenzahl der Hauptgebäude je Grundstück den Wert von 0,4 nicht überschreitet und sich das Bauvorhaben aus Sicht der Gemeinde städtebaulich in die Umgebung einfügt.

d. Entstehen durch Bebauungen im Zusammenhang einer Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB Grundstücksteilungen darf die Grundflächenzahl der Hauptgebäude den Wert von 0,4 der bereits bebauten Grundstücke nicht überschreiten. Bei Grundstücksverschmelzungen im Zusammenhang mit den genannten Zustimmungen ist für das künftig entstehende Grundstück ebenfalls eine Grundflächenzahl von höchstens 0,4 einzuhalten.

e. Weitere Zustimmungen für Art und Maß der baulichen Nutzung können nach Ziffer h und i in Aussicht gestellt.

f. Die Kosten für eventuell zusätzlich notwendigen Erschließungen der Grundstücke sind vom Antragssteller zu tragen

g. Die Gemeinde Schutterwald behält sich vor, weitere Rahmenbedingungen bspw. Verpflichtung von sozialem Wohnungsbau, Auflagen zum Klimaschutz oder Bauverpflichtungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages oder sofern gegeben, eines Bodenordnungsvertrages zu vereinbaren.

h. Voraussetzung ist eine mit der Gemeinde abgestimmte Planung und Gesamtkonzeptzion mit allen notwendigen Planunterlagen wie Lageplan, Grundrisse je Stockwerk, aussagekräftige Schnitten und Ansichten sowie allen notwendigen Gutachten. Die Abstimmung hat vor der Antragsstellung zur Zustimmung zu erfolgen

5. Umwandlungsflächen nach Abs. 1 Nr. 5

a. Umwandlungsflächen sind grundsätzlich nur zusammenhängen zu beplanen und zu bebauen. Eine Zustimmung von einzelnen Teilen der ausgewiesenen Umwandlungsflächen kann daher nicht in Aussicht gestellt werden

b. Für Bebauungen von zusammenhängenden Umwandlungsflächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich sowie im Außenbereich, sofern diese räumlich an den Siedlungsrand anschließen, kann eine Zustimmung für die Überschreitung der bebaubaren Fläche in Aussicht gestellt werden. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass die Grundflächenzahl der Hauptgebäude je Grundstück den Wert von 0,4 nicht überschreitet und sich das Bauvorhaben aus Sicht der Gemeinde städtebaulich in die Umgebung einfügt. Sind im beplanten Innenbereich abweichende Regelungen im Bebauungsplan getroffen, sind diese gemäß Ziffer f mit der Gemeinde abzustimmen.

c. Entstehen durch Bebauungen im Zusammenhang einer Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB Grundstücksteilungen darf die Grundflächenzahl der Hauptgebäude den Wert von 0,4 der bereits bebauten Grundstücke nicht überschreiten. Bei Grundstücksverschmelzungen im Zusammenhang mit den genannten Zustimmungen ist für das künftig entstehende Grundstück ebenfalls eine Grundflächenzahl von höchstens 0,4 einzuhalten.

d. Weitere Zustimmungen für Art und Maß der baulichen Nutzung können nach Ziffer f und g in Aussicht gestellt.

e. Die Kosten für eventuell zusätzlich notwendigen Erschließungen der Grundstücke sind vom Antragssteller zu tragen.

f. Die Gemeinde Schutterwald behält sich vor, weitere Rahmenbedingungen bspw. Verpflichtung von sozialem Wohnungsbau, Auflagen zum Klimaschutz oder Bauverpflichtungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages oder sofern gegeben, eines Bodenordnungsvertrages zu vereinbaren.

g. Voraussetzung ist eine mit der Gemeinde abgestimmte Planung und Gesamtkonzeptzion mit allen notwendigen Planunterlagen wie Lageplan, Grundrisse je Stockwerk, aussagekräftige Schnitten und Ansichten sowie allen notwendigen Gutachten. Die Abstimmung hat vor der Antragsstellung zur Zustimmung zu erfolgen

6. FNP Wohnbauflächen nach Abs. 1 Nr. 6

Da es sich bei den FNP Wohnbauflächen um Planungsflächen handelt, kann hierzu keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.