

MARKT SCHÖLLKRIPPEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN

GRAUFELD-SCHLOSSWIESEN – 2. ÄNDERUNG
NACH § 13 a BAUGB FÜR BEBAUUNGSPLÄNE DER INNENENTWICKLUNG

BEGRÜNDUNG

Ausgearbeitet:

Bauatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin

Dipl. - Ing. Wolfgang Schöffner, Architekt

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 20.12.2012

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

BEGRÜNDUNG

A.1 Anlass und Erfordernis der 2. Änderung	3
A.2 Erfordernis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit	4
D. Ziele der Planung	4
E. Größe und Nutzung	5
F. Ermittlung der zulässigen Grundfläche	5
G. Vorhandene Bebauung	5
H. Erschließung	5
I. Grünordnung	6
J. Immissionsschutz	6
K. Wesentliche Änderungen	7

VERFAHREN

I. Der Marktgemeinderat beschließt am 12.06.2012 die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Graufeld-Schlosswiesen“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 15.05.2012 wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss bekannt zu machen und die weiteren Verfahrensschritte durchzuführen.	11
II. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.07.2012 bis 10.08.2012.	11
III. Der Marktgemeinderat behandelt am 18.09.2012 die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden. Die 2. öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden sind durchzuführen.	11
IV. 29.10.2012 bis 12.11.2012 2. öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 a Abs. 3 BauGB.	11
V. Der Marktgemeinderat behandelt am 04.12.2012 die Stellungnahmen der 2. öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Behörden. Satzungsbeschluss.	11

Anlagen

1. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates vom 12.06.2012.
2. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates vom 18.09.2012.
3. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates vom 04.12.2012.

BEGRÜNDUNG

A.1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER 2. ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Graufeld-Schlosswiesen“ wurde am 01.04.1974 vom Landratsamt Aschaffenburg genehmigt.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und überwiegend bebaut.

Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes entsprechen nicht neueren Entwicklungen, sodass häufig Ausnahmen und Befreiungen erforderlich wurden.

Die Festsetzungen und Hinweise werden deshalb aktualisiert.

Für die Bürger entstehen durch Erweiterung der Baugrenzen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten des Bestandes und größere Entwicklungsmöglichkeiten bei Neubauten.

Durch große Spielräume der Dachneigungen sind Wohnungen im Dachraum bei Neubauten und zusätzliche Wohnungen zur Nachverdichtung im Bestand durch Änderung der Dächer möglich.

Weiterhin wird das Gewerbegebiet nordwestlich der Industriestraße aus dem Geltungsbereich genommen, weil dafür der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen“ erstellt wurde. Bei der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schlosswiesen-Stockwiesen“ wurde das Grundstück Fl.Nr. 400/83 aus dem Mischgebiet des Bebauungsplanes „Graufeld-Schlosswiesen“ genommen und in den Bebauungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen“ einbezogen.

Bei der 1. Vereinfachten Änderung 1 des Bebauungsplanes „Graufeld-Schlosswiesen“ wurde eine Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ des Grundstücks Fl.Nr. 400/56 an der Markusstraße als allgemeines Wohngebiet in den Bebauungsplan „Graufeld-Schlosswiesen“ einbezogen. Das Grundstück Fl.Nr. 400/93 des Kindergartens an der Holzgasse wurde in den Bebauungsplan „Marktstraße“ einbezogen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, sie wird nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ vorgenommen. Der Plan wird digitalisiert.

A.2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER ERNEUTEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Eine örtliche Feststellung ergab, dass für den Bereich, in dem das Maß der baulichen Nutzung mit 2 Geschossen, einem Dachgeschoss und einen Sockelgeschoss als anzurechnendes Geschoss (Vollgeschoss) als Höchstgrenze bestimmt ist, die Festsetzung geändert werden muss. Um eine Gleichstellung für die betroffenen Grundstückseigentümer bei einer künftigen Beitragsberechnung zu erzielen, wird die Festsetzung auf zwei Geschosse und ein als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss reduziert.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Graufeld-Schlosswiesen“ mit der 1. vereinfachten Änderung.
2. Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 12.06.2012 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO wird im Abschnitt F der Begründung nachgewiesen.

C. LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1. Lage
Nordöstlich der Ortsmitte zwischen der „Holzgasse“ und der Industriestraße.
2. Abgrenzung
 - Im Nordosten - Grundstücke Fl.Nr. 400/4 bis 400/70 an der Schlossfeldstraße, Teilfläche der Reuschbergstraße Fl.Nr. 400/72.
 - Im Südosten - Grundstücke Fl.Nr. 400/3, 400/2 an der Klingerstraße, Grundstücke Fl.Nr. 400/10 bis 400/14 auf der Nordwestseite der Klingerstraße.
 - Im Süden - Grundstück Fl.Nr. 400/16, Teilfläche der Holzgasse Fl.Nr. 78/2 bis zur Westgrenze Fl.Nr. 400/56.
 - Im Nordwesten - Holzgasse Fl.Nr. 78/2, Grundstücke Fl.Nr. 400/56, 400/92, Fl.Nr. 400/105, 400/87, 400/86, Teilfläche Reuschbergstraße Fl.Nr. 400/72, Fl.Nr. 400/82 bis 400/74, Teilfläche Reuschbergstraße Fl.Nr. 400/72.
3. Beschaffenheit
Von 230 m über NN auf etwa 205 m über NN nach Nordwesten fallendes Hanggelände.
Die Erschließung durch Straßen, Wege und Ver- und Entsorgungsleitungen ist vorhanden. Das Plangebiet ist zum größten Teil bebaut.
Zwischen der Markusstraße und der Holzgasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 400/18 befindet sich die evangelische St.-Markus-Kirche.

D. ZIELE DER PLANUNG

- a. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird den planungsrechtlichen Grundlagen angepasst.
Das Gewerbegebiet nordwestlich der Industriestraße wird aus dem Geltungsbereich genommen, weil dafür der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen“ erstellt wurde. Bei der 1. Änderung dieses Planes wurde das Grundstück Fl.Nr. 400/83 aus dem Mischgebiet des Bebauungsplanes „Graufeld-Schlosswiesen“ genommen und in den Bebauungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen“ einbezogen.

Bei der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Graufeld-Schlosswiesen“ wurde eine Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ des Grundstücks Fl.Nr. 400/56 an der Markusstraße als allgemeines Wohngebiet in den Bebauungsplan „Graufeld-Schlosswiesen“ einbezogen. Das Grundstück Fl.Nr. 400/93 des Kindergartens an der Holzgasse wurde in den Bebauungsplan „Marktstraße“ einbezogen.
- b. Die Erweiterung der Baugrenzen ermöglicht Hauserweiterungen im Bestand und größere Spielräume für Neubauten.
- c. Durch größere Spielräume der Dachneigungen sind Wohnungen im Dachraum bei Neubauten und Änderung der Dächer im Baubestand möglich. Das höhenversetzte Pultdach kommt als Dachform hinzu.
Die Änderungen b. und c. dienen der Nachverdichtung.
- d. Die Aktualisierung der Festsetzungen und Hinweise führt zur Reduzierung der Ausnahmen und Befreiungen und damit zu einer größeren Anzahl der „Freisteller“.

E. GRÖSSE UND NUTZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet – WA	3,84 ha
Mischgebiet – MI	1,73 ha
Gemeinbedarf	0,49 ha
Versorgungsfläche – Trafostation	0,01 ha
Öffentliche Grünflächen – Spielplatz	0,18 ha
Verkehrsflächen, Straßen und Wege	<u>1,18 ha</u>
Fläche des Geltungsbereiches	7,43 ha

F. ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE NACH § 19 ABSATZ 2 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl bis 0,4 $3,840 \text{ m}^2 \times 0,4 =$	15,360 m ²
Mischgebiet Grundflächenzahl bis 0,4 $1.730 \text{ m}^2 \times 0,4 =$	<u>6,920 m²</u>
Zulässige Grundfläche im Baugebiet	22,280 m ²

Die zulässige Grundfläche liegt zwischen 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², so dass die Voraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB Absatz 1 Nr. 2 vorhanden ist. Erhebliche Umweltauswirkungen treten durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ein.

G. VORHANDENE BEBAUUNG

Einzelhäuser, 1 Doppelhaus, 2 Gruppen mit Reihenhäusern, überwiegend flachgeneigte Satteldächer, Steildächer nur im Altbestand vor der Erstellung des Bebauungsplanes, beispielsweise auf der Südseite der Reuschbergstraße. Die Bauformen entsprechen der Hangneigung mit 2 Geschossen und 1 Geschoss mit Sockelgeschoss. Bei der Bestandsaufnahme am 21.03.2012 waren 70 Grundstücke bebaut und 13 Grundstücke noch unbebaut.

H. ERSCHLIESSUNG

Die Straßen und Wege und die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

I. GRÜNORDNUNG – FESTSETZUNGEN UND PFLANZBEISPIELE

- Freiflächengestaltung
- Stellflächen und Zufahrten
- Einfriedungen
- Baumbepflanzung in der Nähe von Telekommunikationsleitungen und Versorgungsleitungen
- Pflanzbeispiele
große Bäume, kleinere Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen
- Beschränkung Nadelgehölze

J. IMMISSIONSSCHUTZ

Mit Rücksicht auf die Immissionen durch das Gewerbegebiet entlang der Industriestraße auf das Plangebiet wurden die Bauzeilen beiderseits der Reuschbergstraße im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1974 als Mischgebiet mit dem höheren schalltechnischen Orientierungswert festgesetzt. Das Mischgebiet wird bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes wie auch in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beibehalten.

K. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN

Gegenüberstellung neue Festsetzungen und bisherige Festsetzungen

Neue Festsetzungen	Bisherige Festsetzungen
Gewerbegebiet entfällt, eigener Bebauungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen“	Gewerbegebiet
Änderung 1 – Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ wird allgemeines Wohngebiet	Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“
Geschossflächenzahl - WA-Gebiet bis 0,8 GFZ - MI-Gebiet bis 0,8 GFZ	U + E (1-Geschoss) GFZ 0,4 E + 1 (2-Geschosse) GFZ MI 0,6 E + 1 (2-Geschosse) GFZ WA 0,7
Zahl der Geschosse I + S + D = 1 Geschoss zwingend, Sockelgeschoss und Dachgeschoss als Höchstgrenze, Dachneigung 30° - 46°, Satteldach, Wandhöhe Talseite bis 7,0 m, Bergseite Wandhöhe bis 4,0 m. II + D = 2 Geschosse und 1 Dachgeschoss als Höchstgrenze, Dachneigung 30° - 46°, Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Wandhöhe bis 7,0 m über der Straße.	U + E = (1 Geschoss), Satteldach 30° - 35°, Traufhöhe Talseite bis 5,75 m, Bergseite bis 3,25 m E + 1 = (2 Geschosse) Satteldach 28° - 32°, Traufhöhe Talseite bis 7,50 m, Bergseite bis 6,00 m
Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO Ausnahme bei Erhöhung der Dachneigung: Die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mindestens 3,0 m vorhanden sind.	Keine Ausnahme, der Spielraum der Dachneigungen war eng begrenzt.
Dachgauben - Einzelgauben ab 38° Dachneigung, - Schleppgauben ab 45° Dachneigung	Keine Dachaufbauten (geringe Dachneigungen festgesetzt)
Quer- und Zwerchgiebel, bis 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes	Keine Festsetzung.
Krüppelwalm bis 1/3 Giebelhöhe, Schenkellänge bis 1,50 m	Keine Festsetzung.

<p>Geländeveränderungen 1. Zur Einhaltung der Wandhöhe bis 0,80 m, 2. Zur Terrassierung Stützmauern bis 1,30 m</p>	<p>Keine Festsetzung</p>
<p>Bauweise</p>	<p>Offene Bauweise</p>
<p>Offene Bauweise, Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser Doppel- und Reihenhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten</p>	<p>Keine Festsetzung</p>
<p>Baulinien – keine Festsetzung</p>	<p>zwingende Baulinie</p>
<p>Baugrenzen</p>	<p>vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenzen</p>
<p>Firstrichtung Satteldach Wohnhaus</p>	<p>Mittellinie = Firstrichtung</p>
<p>Grenzanbau zwingend (Doppelhäuser, Hausgruppe)</p>	<p>Keine Festsetzung</p>
<p>Flächen für Gemeinbedarf, Planzeichen Kindergarten, Kirche</p>	<p>Baugrundstück für öffentlichen Bedarf</p>
<p>Verkehrsfläche</p>	<p>Öffentliche Verkehrsfläche</p>
<p>Geh- und Fußwege</p>	<p>Keine Festsetzung</p>
<p>Verkehrsgrün</p>	<p>Keine Festsetzung</p>
<p>Straßenbegrenzungslinie</p>	<p>Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie</p>
<p>Private Verkehrsfläche</p>	<p>Öffentliche Verkehrsfläche</p>
<p>Öffentliche Grünfläche – Spielplatz</p>	<p>Öffentliche Grünfläche – (Kinderspielplatz)</p>
<p>Trafostation – Planzeichen</p>	<p>Im Plan Station eingeschrieben</p>
<p>Mittelspannungskabel 20 kV (am Kirchengrundstück)</p>	<p>Keine Festsetzung</p>
<p>Garagen und Stellplätze</p>	<p>Keine Festsetzung</p>
<p>1. Je Wohneinheit mind. 2 Garagen/Carports oder 2 Stellplätze, bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz 2. Nutzung der Vorgartenzone bis 60 % 3. Größe der Stellplätze 2,5 x 5,0 m</p>	<p>Keine Festsetzung</p>
<p>Garagen und Carports (offene Garagen) 1. Garagen und Carports sind innerhalb der Wohn- und Mischgebietsflächen zulässig. 2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m. 3. An der Grundstücksgrenze zusammenfassende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.</p>	<p>Garagen und Nebengebäude Dachform Pult- oder Flachdach, Eindeckung dunkelgefärbtes Eternit oder Betondach Dachneigung 0 – 7° Traufhöhe an der Einfahrtsseite 2,60 m über Geländeoberkante, an der Talseite - nur bei Hanggelände zulässig – max. 4,50 m.</p>

<p>Nebenanlagen: Nach § 14 der BauNVO Absatz 1 Satz 1: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohn- und Mischgebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.</p>	<p>Nebenanlagen: Im WA: Untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der im WA gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen. IM MI und GE gilt § 14 BauNVO</p>
<p>Breite in m (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)</p>	<p>Breite der Straßen und Vorgartenflächen</p>
<p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p>	<p>Grenze zwischen unterschiedlichen Baugebieten.</p>
<p>Mobilfunkanlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild des Baugebietes zu erhalten.</p>	<p>1974 noch keine Festsetzung</p>
<p>Dacheindeckung in gedecktem Farbton, glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.</p>	<p>Satteldach, Eindeckung Pfannen engobiert oder dunkel gefärbtes Eternit, Garagen und Nebengebäude, Eindeckung dunkel gefärbtes Eternit oder Betondach</p>
<p>Freiächengestaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Plan zum Bauantrag</p>	<p>Keine Festsetzung</p>
<p>Stellflächen und Zufahrten Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fußwegen, Rasenfugensteinen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren.</p>	<p>Keine Festsetzung</p>
<p>Einfriedungen Einfriedungshöhe an der Straße bis 1,0 m, davon sind Sockelmauern bis 0,40 m zulässig</p>	<p>Die Höhe der Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege muss einschließlich Sockel von 20 cm, 0,90 m betragen.</p>
<p>Baumpflanzungen in der Nähe von Telekommunikationsleitungen und Versorgungsleitungen, Abstand mindestens 2,50 m</p>	<p>Keine Festsetzung</p>
<p>Pflanzbeispiele für große Bäume, kleinere Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen, Nadelgehölze bis 20 %, (keine Darstellung von Standorten der Gehölze)</p>	<p>Bäume nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB, Pflanzwang, Vorschlag Ahorn, Linde, Platane, Eberesche. Dargestellt am Spielplatz, an den Rändern der evang. Kirche. Außerhalb des Geltungsbereiches am Gewerbegebiet, an der Klingersstraße.</p>
<p>Keine Festsetzung für Buschwerk wegen der Lage im Gewerbegebiet – B-Plan "Schlosswiesen-Stockwiesen"</p>	<p>Buschwerk im Gewerbegebiet</p>
<p>Keine Festsetzung der Grundstücksgrößen</p>	<p>Grundstücksgrößen: maximal 1.500 m², mindestens 500 m²</p>

Neue Hinweise	Bisherige Hinweise
Sichtflächen an Straßeneinmündungen, nicht festgesetzt, höhere Einfriedungen und Bewuchs über 0,80 m vorhanden	Sichtflächen sind von Bebauung, Bewuchs, Ablagerungen und Stapelungen von mehr als 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten.
Höhenlinie	Kein Hinweis
Baunutzungsverordnung – maßgebend neueste Fassung	Festsetzung – BauNVO §§ 16 - 21
Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne	Kein Hinweis
Schalltechnischer Orientierungswert	Kein Hinweis
Böschungneigungen	Kein Hinweis
Bodenfunde – Denkmalschutz	Kein Hinweis
Bildstock am Rande des Geltungsbereiches	Kein Hinweis
Schichten- und Hangdruckwasser	Kein Hinweis
Oberflächenwasser	Kein Hinweis
Entwässerung	Kein Hinweis
Dachflächen-Versickerung nicht mit Eindeckungen von unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei,	Kein Hinweis
Kein Hinweis und keine Darstellung von Hauptversorgungsanlagen in Verkehrsflächen	Hinweis und Darstellung von Hauptversorgungsanlagen und Hydranten
Kein Hinweis und keine Darstellung von 20-kV-Kabel in der Verkehrsfläche	Hinweis und Darstellung von 20-kV-Kabel in Verkehrsflächen

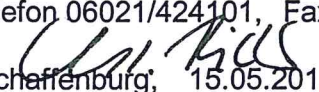
VERFAHREN

- I. 12.06.2012
Der Marktgemeinderat beschließt die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Graufeld-Schlosswiesen“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung.
Der Bebauungsplan i.d.F. vom 15.05.2012 wird gebilligt. Die weiteren Verfahrensschritte sind durchzuführen.
Der Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates ist Anlage 1 der Begründung.
- II. 09.07.2012 bis 10.09.2012.
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.
- III. 18.09.2012
Der Marktgemeinderat behandelt die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und beschließt, die 2. öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.
Die Einholung der Stellungnahmen wird auf die von der Änderung berührten Behörden beschränkt.
Der Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates ist Anlage 2 der Begründung.
Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird angemessen verkürzt.
- IV. 29.10.2012 bis 12.11.2012.
2. öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden.
- V. 04.12.2012
Der Marktgemeinderat behandelt die Stellungnahmen der 2. öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und fasst den Satzungsbeschluss.
Der Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates ist Anlage 3 der Begründung.

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

Buatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/424101, Fax. 06021/450323


Aschaffenburg, 15.05.2012
ergänzt, 15.06.2012
ergänzt, 18.09.2012
ergänzt, 20.12.2012

Markt Schöllkrippen,

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 12.06.2012

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 4

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Graufeld-Schlosswiesen" 2. vereinfachte Änderung - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 26.04.2011 wurde festgelegt, dass der Bebauungsplan „Graufeld-Schlosswiesen“ im Zuge der weitest gehenden Vereinheitlichung der Geschossflächenzahlen und Anpassung der Festsetzungen auf neue Entwicklungen und Bedürfnisse der Bauherrn, geändert bzw. überarbeitet werden soll.

Die Änderung umfasst dabei den kompletten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Graufeld-Schlosswiesen - Änderung 1“.

Folgende wesentliche Änderungen sind laut vorgelegtem Planentwurf des Bauateliers Richter + Schäffner vorgesehen:

Neue Festsetzungen

Geschossflächenzahl:

- WA-Gebiet bis 0,8 GFZ
- MI-Gebiet bis 0,8 GFZ

Zahl der Geschosse

- I+S+D= 1 Geschoss zwingend, Sockelgeschoss und Dachgeschoss als Höchstgrenze, Dachneigung 30° - 46°, Satteldach, Wandhöhe Talseite bis 7,0 m, Bergseite Wandhöhe bis 4,0 m.
- II+D = 2 Geschosse und 1 Dachgeschoss als Höchstgrenze, Dachneigung 30° - 46°, Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Wandhöhe bis 7,0 m über Straße.
- II+S+D= 2 Geschosse, 1 Sockelgeschoss und 1 Dachgeschoss als Höchstgrenze, Dachneigung 30° - 46°, Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Wandhöhe Bergseite bis 7,0 m, Talseite bis 9,0 m.

Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO

Ausnahme bei Erhöhung der Dachneigung:

Die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können Beibehalten werden, wenn mindestens 3,0 m vorhanden sind.

- Dachgauben
- Einzelgauben ab 38° Dachneigung,
 - Schleppgauben ab 45° Dachneigung

Quer- und Zwerchgiebel,
bis 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes

Krüppelwalm bis 1/3 Giebelhöhe, Schenkellänge bis 1,50 m

Geländeveränderungen

1. Zur Einhaltung der Wandhöhe bis 0,80 m,
2. Zur Terrassierung Stützmauern bis 1,30 m

Garagen und Stellplätze

1. Je Wohneinheit mind. 2 Garagen/Carports oder 2 Stellplätze, Bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz
2. Nutzung der Vorgartenzone bis 60 %
3. Größe der Stellplätze 2,5 x 5,0 m

Bisherige Festsetzungen

U+E (1-Geschoss) GFZ 0,4
E+1 (2-Geschosse) GFZ MI 0,6
E+1 (2-Geschosse) GFZ WA 0,7

U+E = (1 Geschoss), Satteldach
30° - 35°, Traufhöhe
Talseite bis 5,75 m,
Bergseite bis 3,25 m
E+1 = (2 Geschosse), Satteldach
28° - 32°, Traufhöhe
Talseite bis 7,50 m,
Bergseite bis 6,00 m

Keine Ausnahme, der Spielraum
der Dachneigungen war eng
begrenzt.

Keine Dachaufbauten.

Keine Festsetzung

Keine Festsetzung

Keine Festsetzung

Keine Festsetzung

Garagen und Carports (offene Garagen)

1. Garagen und Carports sind innerhalb der Wohn- und Mischgebietsflächen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.

Garagen und Nebengebäude
Dachform Pult- oder Flachdach
Eindeckung dunkelgefärbtes
Eternit oder Betondach
Dachneigung 0-7°
Traufhöhe an der Einfahrtsseite
2,60 m über Geländeoberkante,
an der Talseite – nur bei Hang-
gelände zulässig – max. 4,50 m.

Nebenanlagen:

Nach § 14 der BauNVO Absatz 1 Satz1:

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohn- und Mischgebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen:

Im WA: Untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig.
Im MI und GE gilt § 14 BauNVO

Dacheindeckung in gedecktem Farbton, glänzende Materialien
Sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

Satteldach, Eindeckung Pfannen
Engobiert oder dunkel gefärbtes
Eternit, Garagen und Neben-
Gebäude, Eindeckung dunkel
gefärbtes Eternit oder Betondach

Einfriedungen

Einfriedungshöhe an der Straße bis 1,0 m, davon sind
Sockelmauern bis 0,40 m zulässig

Die Höhe der Grundstückseinfriedungen entlang öffentlichen Straßen und Wege muss einschließlich Sockel von 20 cm, 0,90 m betragen.

Darüber hinaus werden in der Begründung weitere Neuerungen/Änderungen von bestehenden Festsetzungen aufgezählt.

Im Planentwurf sollen ebenfalls die Baugrenzen gegenüber der genehmigten Planfassung erweitert werden, um somit bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für die Bauherrn zu schaffen. Daneben wird das Gewerbegebiet nordwestlich der Industriestraße aus dem Geltungsbereich genommen, weil dafür bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen“ erstellt wurde.

Die Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ vorgenommen. Somit können die notwendigen Verfahrensschritte im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden.

Beschluss:

1. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Graufeld-Schlosswiesen“ i. d. F. vom 26.02.1973, zuletzt geändert am 24.04.2008, wird, auf Grund einer grundlegenden Aktualisierung der Geschossflächenzahlen, weiteren Festsetzungen und Hinweisen geändert. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich, basierend auf der 1. Änderung. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans erhält die Bezeichnung „Graufeld-Schlosswiesen – 2. Änderung“.

2. Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 15.05.2012, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung werden gebilligt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die weiteren Verfahrensschritte durchzuführen.

4. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	16
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Bürgermeister Pistner enthält sich auf Grund persönlicher Beteiligung der Stimme.

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 18.09.2012

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

Bebauungsplan "Graufeld-Schlosswiesen - 2. Änderung" - Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

In der Zeit vom 09.07.12 – 10.08.12 fand im Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Nachfolgend werden nun die Stellungnahmen zusammengefasst und beurteilt:

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde/Kreisbaumeisterin, 30.07.12
Aus städtebaulicher Sicht besteht Einvernehmen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Die Änderungen sind deutliche gegenübergestellt und stellen in der Praxis eine Verbesserung für alle an der Planung Beteiligten dar. Auch die Bandbreit der Dachgestaltung, die ja ein wesentlich städtebauliches Gestaltungselement darstellt, ist gelungen.
2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, 19.07.12
Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgesehenen Änderungen keine Bedenken.
3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde, 23.07.12
Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen keine Einwände.
4. E-ON Bayern AG, Netzcenter Marktheidenfeld, 18.07.12
Im Bereich der Bebauungsplanänderung verlaufen 20-kV-Mittelspannung- und 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse des Unternehmens. In einem beiliegenden Plan sind die farblich gekennzeichneten Kabelleitungen eingetragen. Maßgeblich ist jedoch der tatsächliche Verlauf im Gelände. Gegen die Änderung bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, da der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung:

Dargestellt wird im Plan die 20-kV-Mittelspannungs-Kabelleitung.

5. Evang.-Luth. Pfarramt Schöllkrippen, 25.07.12
Keine Einwände.
 6. Kath. Kirche, Pfarramt Schöllkrippen – Ernstkirchen
Es liegt keine Stellungnahme vor.
- B. Öffentliche Auslegung
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.
- C. Anregung seitens der Verwaltung
Im Zuge einer Ortseinsicht wurde festgestellt, dass, im Bereich in dem zwei Geschosse, ein Sockelgeschoss und ein Dachgeschoss als Vollgeschoss (II+S+D) errichtet werden dürfen, diese Festsetzung, auf Grund der nicht vorhandenen voll anzurechnenden Sockelgeschosse,

entsprechend überarbeitet werden sollte. Andernfalls hätte die Beibehaltung der Festsetzung eine Benachteiligung im Zuge einer zukünftigen Beitragsberechnung für die betroffenen Grundstückseigentümer zur Folge. Somit wird vorgeschlagen, die Festsetzung auf zwei Geschosse und ein als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss zu reduzieren (II+D).

Dadurch, dass durch die vorgeschlagene Änderung der Zahl der Vollgeschosse die Grundzüge der Planung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung berührt werden, ist eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Dauer der erneuten Auslegung kann jedoch angemessen, sprich bis auf mind. 2 Wochen, verkürzt werden.

Beschluss:

1. Den Ausführungen des Planers und der Verwaltung wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt in Abstimmung mit dem Bauatelier Schöffner die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Beschlussfassung teilgenommen hat.

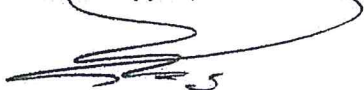
Abstimmung:

Ja-Stimmen	13
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	1

Bürgermeister Pistner nimmt wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 26.09.12



Dedio

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 04.12.2012

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

Bebauungsplan "Graufeld-Schlosswiesen - 2. Änderung" - Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB; ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Zeit vom 29.10.2012 – 12.11.2012 fand die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB statt. Folgende Stellungnahmen sind seitens der Fachbehörden und der Öffentlichkeit eingegangen:

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- | | |
|---|----------|
| 1. Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde/Kreisbaumeisterin, Fachtechn. Stellungnahme der Kreisbaumeisterin, Einvernehmen. | 31.10.12 |
| 2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde, Die Belange werden nicht berührt. | 26.10.12 |
| 3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde, Keine Einwände. | 07.11.12 |

B. Öffentliche Auslegung

Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Da seitens der Fachbehörden und der Öffentlichkeit Einverständnis mit der gemeindlich Planung und der Anpassung der Geschossigkeit besteht kann abschließend der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat Schöllkrippen beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05. September 2006 (BGBl. I S. 2098), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) den Bebauungsplanentwurf „Graufeld-Schlosswiesen – 2. Änderung“ – i. d. F. vom 18.09.2012 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.
2. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde, bedarf der Bebauungsplan nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	14
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	1

Bürgermeister Pistner gem. § 49 Abs. 1 GO persönlich beteiligt.

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 19.12.12



Dedio