

MARKT SCHÖLLKRIPPEN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

KESTÄCKER-GEUBELSÄCKER – 1. Änderung

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS

Der Wunsch von Grundstückseigentümern zur Errichtung von Walmdächern anstelle der Satteldächer.

Die Änderung und Ergänzung der Festsetzungen für Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern.

Eine Festsetzung für die Art der Bedachung anstelle eines Hinweises.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kestäcker-Geubelsäcker“ in der Fassung vom 26.02.1998.
2. Die Beschlüsse des Marktgemeinderates zur 1. Änderung vom 03.02.03, vom 24.02.03 und vom 03.06.03.

C. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG

- I. Nach den Beschlüssen vom 03.02.2003 und 24.02.2003
 1. Für das gesamte Plangebiet wird wahlweise die Errichtung von Walmdächern nach folgenden Vorgaben zugelassen: „Bei Bauvorhaben ist ein Mindestverhältnis von Firstlänge zu Gebäudelänge von 1:3 einzuhalten. Die Neigung des Walms soll steiler als die des Hauptdaches sein.“
Bisherige Festsetzung: Satteldächer.
Die Zulassung von Walmdächern folgt dem Wunsch nach größerer individueller Gestaltungsfreiheit.
 2. Der in der Legende unter „Hinweise“ enthaltene Passus „Harte Bedachung nur in roten Tönen“ wird in „Für Wohngebäude rot bis rotbraun (Dachziegel, -pfannen und -steine), keine hochglänzenden Materialien oder Metalleindeckungen“ geändert und als „Sonstige Festsetzung“ aufgeführt.
Grund: die Bedeutung der Dachdeckung für das Bild der Siedlung in der Landschaft.
 3. Zur Vermeidung von überproportionalen Geländeauffüllungen wird zusätzlich festgesetzt:
Zur Terrassierung des Geländes:
sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,30 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeniveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.“
 4. Firstrichtung und Garagen werden von der Festsetzung ausgenommen.
Neuer Text:
„Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von den Festsetzungen nicht betroffen.“
 5. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 700/123, 700/43 und 700/44 werden die rückwärtigen Baugrenzen an die Flucht der Baugrenzen der angrenzenden Grundstücke angepasst. Die Baugrenze auf der Grundstücksvorderseite wird entsprechend eingekürzt.

6. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 700/46 und 47 sowie dem Grundstück Fl.Nr. 700/93 wird die beantragte Firstdrehung vorgenommen.
7. Firstdrehung durch Traufstellung auf den Grundstücken Fl.Nr. 700/44 und 700/45.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Das Planungsbüro Schöffner erhält den Auftrag, die noch nicht vorgenommenen Änderungen in die Planung einzuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

- II. Art und Umfang der Änderung nach den Beschlüssen vom 03.06.03.

Die Festsetzung „Kniestock“ wird in die Legende nach der Bürgerbeteiligung in den Bebauungsplan aufgenommen.

„Ein Kniestock ist bei Einhaltung der Wandhöhe bis 0,5 m zulässig, gemessen wird innen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Sparren der tragenden Konstruktion.“

- III. Art und Umfang nach dem Beschluss vom 29.09.03

Aufgrund des Antrags der Familie Sparrn vom 23.08.03 zur Firstdrehung des Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 700/4, Buchenweg 8 beschließt der Marktgemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die betroffenen Nachbarn und das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange wurden von der Änderung unterrichtet.

VERFAHREN

- I. 03.02.2003, 24.02.2003
Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.
- II. 03.06.2003
Der Gemeinderat billigt den Änderungsplan in der Fassung vom 05.05.03 und beschließt die Änderung „Kniestock“.
- III. 04.07.03 bis einschließlich 04.08.03
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wird vorgenommen. Anregungen liegen nicht vor.
- IV. 29.09.2003
Der Marktgemeinderat behandelt das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 18.08.03 bis einschließlich 18.09.2003.
 - I. Träger öffentlicher Belange
 1. Landratsamt, Bauamt 08.09.03
Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände.
 2. Landratsamt, fachtechn. Stellungnahme der Kreisbaumeisterin, 21.08.03
Auf die generelle Zulässigkeit von Walmdächern in einem Neubaugebiet ist zu verzichten, da diese Dachformen in der Regel eher in alten Dorfkernen auf herrschaftlichen Anwesen anzutreffen sind.
Die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung ist eng verknüpft mit der Gewährleistung eines harmonischen Ortsbildes, das in erster Linie über die Dachlandschaften gewährleistet wird. Die Ausbildung einer Hausgruppe mit Pult- oder Walmdächern erzeugt einen ausgewogenen Eindruck – ohne gleichförmig zu wirken. Im Gegensatz dazu wirkt die Ansammlung unterschiedlichster Dach- und Gebäudeformen untergeordnet sowie prinzipien- und planlos. Dem Markt Schöllkrippen wird dringend empfohlen, das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes nicht aufzuweichen. Die Festsetzung zur Dachfarbe und Dacheindeckung wird städtebaulich außerordentlich begrüßt. Angeregt wird, auch eine Festsetzung bezüglich der Dachgestaltung für die Garagen und Nebengebäude zu formulieren.

Beurteilung:

Das Walmdach ist weniger in alten Dorfkernen anzutreffen, sondern eher typisch für Villen auf großen Grundstücken. Der Vorschlag Hausgruppen mit Sattel-, Pult- oder Walmdächern zu bilden, lässt sich in der Praxis nicht realisieren, weil die individuellen Wünsche zu unterschiedlich sind. Bei der Zulassung von Walmdächern unter bestimmten Bedingungen steht diese Dachform in Konkurrenz zum Satteldach. Die Empfehlung, das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes nicht aufzuweichen, steht im Widerspruch zu einer erteilten Baugenehmigung für ein Walmdach. Eine Festsetzung bezüglich der Dachgestaltung für die Garagen und Nebengebäude ist unter den sonstigen Festsetzungen enthalten. Die Grenzgarage schließt das Nebengebäude bis zu 50 m² Nutzfläche ein.

3. Landratsamt, untere Naturschutzbehörde, fachtechn. Stellungnahme 04.09.03
Es wird darauf hingewiesen, dass Auffüllungen und Abgrabungen an das vorhandene Relief anzupassen sind.

Beurteilung:

Die Legende enthält Festsetzungen für die Geländeänderungen. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag extra zu begründen (keine Freistellung).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind fachlich richtig beurteilt worden. Bei dem genannten Walmdach handelt es sich um das Bauvorhaben Wegmann, für das zwischenzeitlich eine Baugenehmigung vorliegt. Es werden keine weiteren Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Beschluss:

Die Einwände der Träger öffentlicher Belange wurden gewürdigt. Der Gemeinderat bleibt bei seinem Beschluss.

II. Öffentliche Auslegung

Antrag der Eheleute Sparn auf Drehung der Firstrichtung auf ihrem Bauplatz Buchenweg 8

Während der Auslegungsfrist ging eine Anregung von Herrn Klaus Sparn, Kleinostheim bei der Verwaltung ein. Dieser beantragt mit Schreiben vom 23.08.03 eine weitere Firstdrehung auf seinem Grundstück Fl.Nr. 700/40, um so Solarkollektoren auf seinem Dach errichten zu können (Wirkungsgrad).

Das Anliegen habe ich mit Frau Kreisbaumeisterin Freytag bereits vorbesprochen. Die Firstdrehung, sofern sie sich nur auf das Grundstück Fl.Nr. 700/40 beziehen würde, könnte in einem vereinfachten Verfahren abgewickelt werden, so dass keine erneute öffentliche Auslegung erforderlich werden würde. Dies bedeutet, dass seitens der Verwaltung innerhalb einer angemessenen Frist Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange (in diesem Fall lediglich das Bauamt) und der betroffenen Bürger (Beteiligung des Nachbarn, Art. 71 BayBO) eingeholt werden.

Vom Gemeinderat wäre hierfür ein Beschluss über die Genehmigung der Firstdrehung erforderlich, so dass das vereinfachte Verfahren eingeleitet werden könnte. Im Weiteren würden die erforderlichen Stellungnahmen eingeholt werden, so dass im Idealfall in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates bereits der Satzungsbeschluss gefasst werden könnte.

Beschluss:

Der Firstdrehung auf dem Anwesen Fl.Nr. 700/40 wird zugestimmt.

V. 24.11.2003

Der Marktgemeinderat behandelt die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch und fasst den Satzungsbeschluss.

In der Sitzung am 29.09.03 hatte der Marktgemeinderat einer vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB für die Firstdrehung auf dem Flurstück Nr. 700/40 Sparn zugestimmt. Im Rahmen des Verfahrens hat die Verwaltung das Bauamt beim Landratsamt als Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Nachbarn um eine Stellungnahme gebeten bzw. die Möglichkeit hierzu eröffnet.

1. Bauamt, fachtechn. Stellungnahme der Kreisbaumeisterin, 28.10.03
Das Bauamt verweist auf die Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 21.08.03. Mit der Ausrichtung der Firste wird in einem Baugebiet die städtebauliche Ordnung und die harmonische Gestaltung bewirkt. Hierüber entscheidet der Gemeinderat.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen im vorliegenden Fall mit einer weiteren Änderung einer Gebäudefirstrichtung keine Bedenken, weil die 1. Änderung des Bebauungsplanes noch nicht als Satzung beschlossen wurde und daher auch noch nicht in Kraft getreten ist.

Anmerkung der Kreisbaumeisterin:

„Grundsätzlich erlaube ich mir die Empfehlung, nicht mit jedem Bauantrag eine städtebaulich rechtskräftig gewordene Satzung (in Form eines Bebauungsplanes) in kleinen Schritten aufzulösen. Zielsetzung und Konzeption des Bebauungsplanes müssen bei allen Entscheidungen eindeutig erkennbar bleiben.“

2. Bürgeranregungen
Seitens der Bürger liegen keine Anregungen vor. Frau Teschner (Fl.Nr. 700/41) hat telefonisch ausgesagt, dass sie mit der geplanten Firstdrehung einverstanden ist. Zudem hatte Herr Sparn persönlich bei ihr vorgesprochen.

Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat Schöllkrippen beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 06.01.1993 den Bebauungsplanentwurf „Kestäcker-Geubelsäcker – 1. Änderung“ i.d.F. vom 05.05.2003 als Satzung.

2. Da der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde und die Änderung weiterhin diesem entspricht, bedarf der Bebauungsplan bzw. dessen Änderung nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür notwendigen Schritte durchzuführen.

Aufgestellt:

Architekt
Dipl.Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Tel. 06021/424701, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 05.05.2003
ergänzt, 03.06.2003
ergänzt, 24.11.2003

Anerkannt: 24. NOV. 2003



Schöllkrippen,

24.11.2003
[Signature]