



## **4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hüterchen, rechts des Weges“**

### **4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hüterchen, rechts des Weges“ Änderung der textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Dachform und Dachneigung für den Mischgebietsbereich**

#### **BEGRÜNDUNG:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Hüterchen, rechts des Weges“ wurde am 07.05.1975 rechtsverbindlich. Eine erste Änderung in Bezug auf die Zulassung von Dachgauben erfolgte mit Rechtskraft vom 29.09.1994. Eine zweite Änderung in Bezug auf die Bebauung des Mischgebietes erfolgte mit Rechtskraft vom 11.05.1995. Eine dritte Änderung in Bezug auf die Errichtung von Nebengebäuden erfolgte mit Rechtskraft vom 23.04.1998.

Bezüglich der Dachform sind im Bebauungsplan Satteldächer festgesetzt.

Im Bebauungsplangebiet „Im Hüterchen, rechts des Weges“ hat sich die Notwendigkeit der textlichen Änderung ergeben, weil die Erweiterung der KITA Weinbergstraße nur dann mit einer abweichenden Dachform möglich ist, wenn diese lediglich eine untergeordnete Rolle spielt (z.B. bei Erkern).

Es soll deshalb ermöglicht werden, eine erdgeschossige Bebauung mit abweichender Dachform und Dachneigung vorzunehmen. Eine Überprüfung des Plangebiets hat ergeben, dass diese Art der Bebauung aus städtebaulichen Gründen nur im Bereich des Kindergartens und der alten Schule ermöglicht werden soll. Daher hat sich der Stadtrat dafür ausgesprochen, die vorgenannte Möglichkeit im Sondergebietsteil zu eröffnen. Das Baugebiet „Im Hüterchen, rechts des Weges“ ist voll erschlossen und größtenteils, bis auf wenige Bauplätze im Privatbesitz, bebaut.

Der Planbereich ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Die Stadt Erlenbach ist bestrebt, durch die KITA-Erweiterung, zusätzliche Kindergartenplätze zur Verfügung zu stellen.

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht zu befürchten, weil mit der vorstehenden Festsetzung der gesetzliche Mindestgrenzabstand gewahrt bleibt. Aus städtebaulichen Gründen ist es empfehlenswert, zu den geltenden Festsetzungen, eine zeitgemäße abweichende Dachform zuzulassen, da ein erdgeschossiger Flachdachbau zur Erweiterung der KITA gestalterisch weit weniger massiv in Erscheinung tritt, als ein Satteldach. Die Grundzüge der Planung werden durch die abweichende Dachform und Dachneigung nicht berührt, weshalb die Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Der Stadtrat der Stadt Erlenbach hat in der Sitzung vom 24.11.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hüterchen, rechts des Weges“ beschlossen.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

# STADT ERLENBACH A.MAIN



1. weniger als 20.000 Quadratmetern, oder
2. 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes (BauGB) genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Im Hüterchen, rechts des Weges“ beträgt ca. 56.000 m<sup>2</sup>. Die maximale überbaubare Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 BauNVO) berechnet sich wie folgt: (Grundstücke abzgl. Verkehrsflächen) x Grundflächenzahl = 48.668 m<sup>2</sup> x 0,4 = 19.467,20 m<sup>2</sup>.

Die ermittelte Fläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> und erfordert daher keine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls).

Durch die angestrebte Änderung der Dachform wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Erlenbach a.Main, \_\_\_\_\_

Michael Berninger  
Erster Bürgermeister  
Stadt Erlenbach a.Main