



Stadt Erlenbach a.Main

4. Änderung des Bebauungsplanes " Siedlung "

im Verfahren nach § 13 a BauGB

Entwurf

Begründung

gem. § 2a (1) BauGB

Stand 22.11.2022



Bischoff & Heß

Landschaftsökologie und Projektplanung

Breiter Weg 133 - 35440 Linden

Tel.: 06403 – 774 8544 / Fax: 06403 – 774 0639

mailto: info@bischoff-hess.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Norbert Bischoff

Inhalt

1	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	3
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage und Umfang	3
2	Flächennutzungsplan	5
3	Bebauungsplan Bestand	5
4	Festsetzungen des Bebauungsplans	6
5	Weitere städtebauliche Anforderungen	8
5.1	Verkehrerschließung	8
5.2	Ver- und Entsorgung	8
5.3	Grundwasser	8
6	Umwelt und Naturschutz	8
7	Auswirkungen der Planung	9

1 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Erlenbach a.Main beabsichtigt, den Bebauungsplan „Siedlung“ aus dem Jahre 2001 zu ändern. Städtebauliche Zielsetzung ist eine bauliche Nachverdichtung durch Schließung einer Baulücke in der Lindenstraße (Einzelgrundstück).

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Baugesetzbuch). Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein voll erschlossenes Einzelgrundstück im Siedlungsbereich.

Auf Betreiben des Grundeigentümers wurde der Beschluss zur Planänderung in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 5.11.2018 positiv beschieden.

Der förmliche Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates am gefasst.

1.1 Verfahren

Das Planverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB (Beschleunigtes Verfahren) durchgeführt.

Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt:

- das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich und ist bereits baulich genutzt
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20 000 m²
- es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von natura-2000 Schutzgütern

Im dem Verfahren entfallen der Umweltbericht und die frühzeitige Bürgerbeteiligung.

1.2 Lage und Umfang

Der Planungsbereich umfasst das Flurstück 5838/1 in der Gemarkung Erlenbach an der Lindenstraße mit einer Größe von ca. 450 m².

Angrenzende Nutzungen sind:

- Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

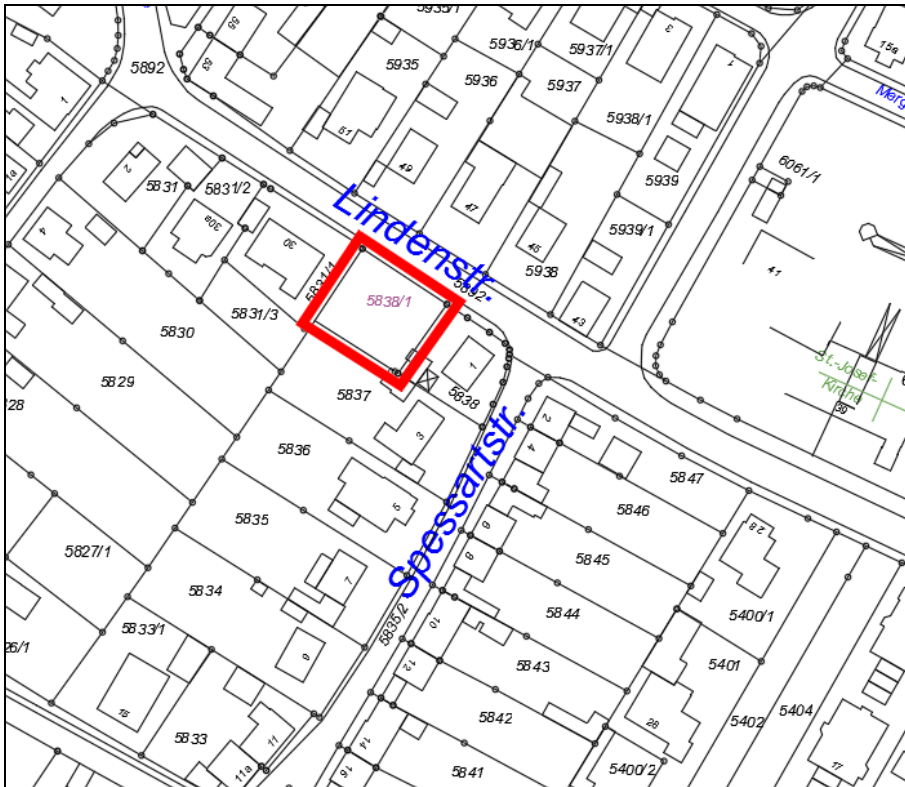


Abbildung 1: Lage des Plangebietes



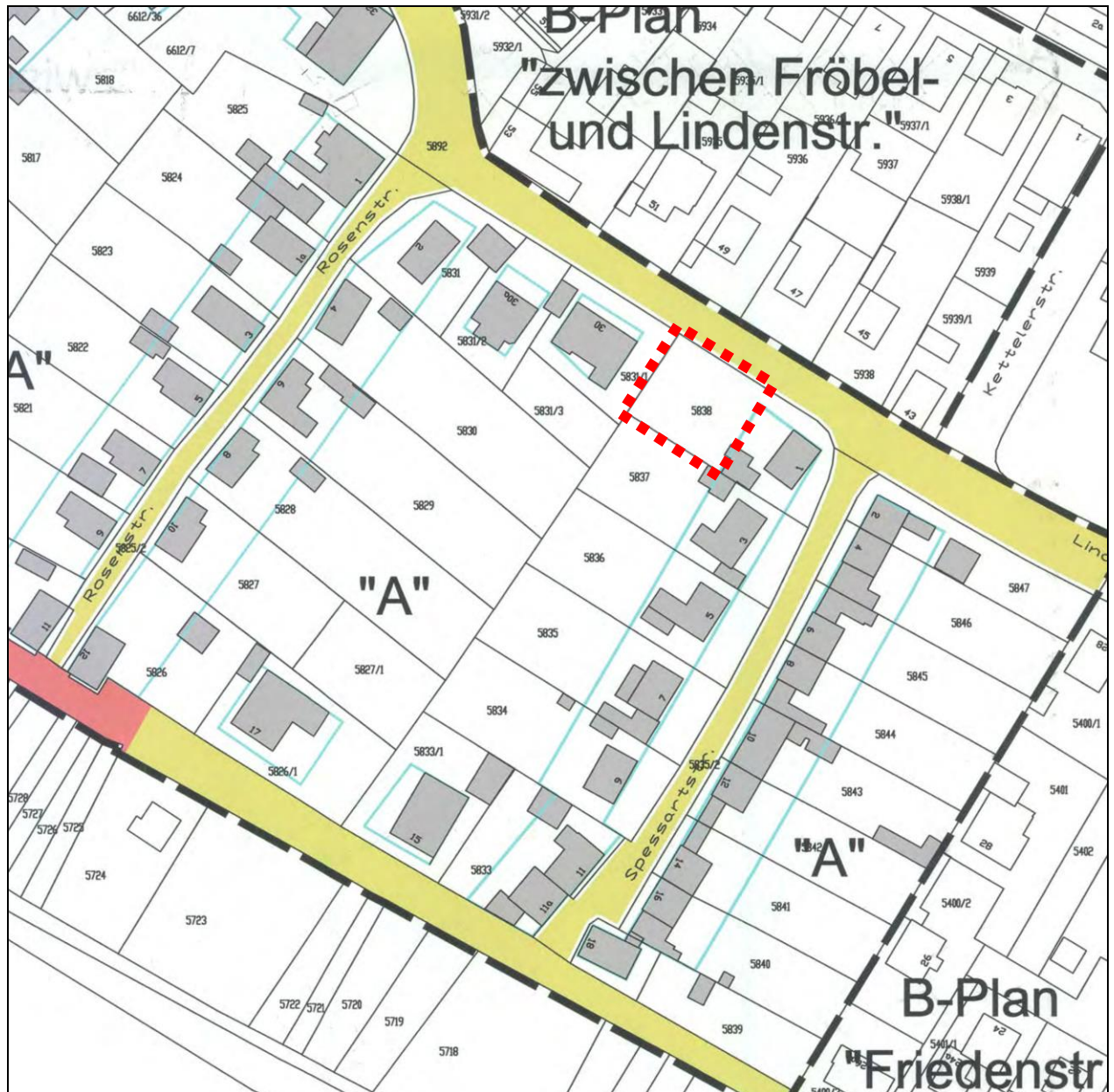
Abbildung 2: Luftbild

2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als W (Wohnbaufläche) dar.

Eine Anpassung ist nicht notwendig.

3 BEBAUUNGSPLAN BESTAND



Auszug aus dem seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplan „Siedlung“ mit Lage des Plangebietes. (ohne Maßstab)

B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
GRZ = 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl
GFZ = 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl
2. Zahl der Wohneinheiten
In den Teilbereichen "A" maximal 4 Wohneinheiten pro Grundstück
3. Flächen für Stellplätze, Garagen
In den überbaubaren und nichtüberbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen nach Art. 7 (4) BayBO allgemein zulässig.
4. Nebenanlagen
Private Nebenanlagen, wie Holzhallen, Geräteschuppen, Kleintierställe und Volieren, Pergolen, Gewächshäuser, Wäschetrockenplatz, Abstellplätze für Müllcontainer (gem. Art. 63 BayBO) können auf den von der Straße abgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.
5. Zulassung von Bebauung außerhalb der Baugrenzen ist im Rahmen eines eigenen vorhabensbezogenen Bebauungsplans gegebenenfalls möglich.

C. Hinweise

1. Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte nicht über den Kanal abgeleitet werden, sondern versickert sowie gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
2. Die Zufahrten/Wege auf dem Baugrundstück sind so herzustellen, daß Oberflächenwasser versickern kann (z.B. Rasenmoor, Rasengittersteine).
3. Zum aktiven Schallschutz für das Grundstück Fl.-Nr. 5919 (Lindenstr.79) wird darauf hingewiesen, dass der Grundstückseigentümer sich selbst gegen Lärmbelästigung schützen muss für den Fall eines direkten Ausbaus an die benachbarte Schreinerei (Fl.-Nr. 5918, Lindenstr.81)

Festsetzungen und Hinweise des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplans „Siedlung“. Zu Abgleich mit den Neufestsetzungen.

4 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
 - 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 1.2. Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
I + D (eingeschoßig plus ausgebautes Dach)
GRZ = 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl
GFZ = 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl
Maximale Bauhöhe = 10 m. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund des Art.6 BayBO geringere zulässige Höhen ergeben können.

3. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
Es sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig

4. Flächen für Stellplätze. Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
In den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
Private Nebenanlagen wie Holzhallen, Geräteschuppen, Kleintierställe und Volieren, Pergolen, Gewächshäuser, Wäschetrockenplatz, Abstellplätze für Müllcontainer können auf den von der Straße abgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Nach § 91 BayBO wird als Dachform nur Satteldach zugelassen.

D HINWEISE

1. Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte nicht über den Kanal abgeleitet, sondern versickert sowie gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
2. Die Zufahrten und Wege auf dem Baugrundstück sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser versickern kann.
3. Das Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III, welches wasserrechtlich durch das Landratsamt Miltenberg, mit Verordnung vom 13.10.2003, festgesetzt wurde. Die Bestimmungen sind einzuhalten.

Begründung:

Der Festsetzungskanon orientiert sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siedlung“ aus dem Jahr 2001. Die Festsetzungen wurden aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes(Nachbarbebauung) übernommen. Eine städtebauliche Notwendigkeit für weitere Differenzierungen ist für das Einzelgrundstück nicht ersichtlich.

Die Übernahme gilt auch für die zeichnerischen Festsetzungen.

Hinsichtlich der Abstandsflächen ist die BayBO maßgeblich.

Die Festsetzung der Geschoßigkeit (I+D) in Verbindung mit der Geschoßflächenzahl 0,8 ermöglicht einen kompletten Dachausbau als Vollgeschoß. Dabei soll nur ein Satteldach zur Ausführung kommen. Diese Festsetzung wird aufgrund der vorhandenen eingeschößigen Umgebungsbebauung mit Satteldächern getroffen.

5 WEITERE STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist vollständig über die Lindenstraße erschlossen. Besondere Einrichtungen oder Vorkehrungen sind nicht notwendig.

5.2 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Lindenstraße vorhanden bzw. können von hier aus verlegt werden. Bezüglich des Regenwassers ist eine Festsetzung enthalten.

Von einer mengen- und druckmäßig ausreichenden Trinkwasserversorgung kann/muss an dieser Stelle ausgegangen werden. Die Löschwasserversorgung obliegt oberhalb des öffentlichen Grundschutzes (gem. TVGW-Merkblatt) dem Bauherren und wird im Zuge der Bauantragsstellung detailliert geprüft.

5.3 Grundwasser

Ist absehbar, dass bei den Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen wird, ist dies dem Landratsamt Miltenberg zuvor mitzuteilen (§ 49 WHG).

6 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Bei Verfahren nach § 13a BauGB entfällt der Umweltbericht; Eingriffe in Natur- und Landschaft gelten als zulässig oder erfolgt.

Durch das Vorhaben wird nur unwesentlich in Natur und Landschaft bzw. das Ortsbild eingegriffen. Es werden ausschließlich gärtnerisch genutzte Flächen (Vorwiegend Rasen, Abstands- und Ziergrün) in Anspruch genommen.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planung hat keine erkennbaren Beeinträchtigungen von Siedlungsstruktur und Verkehr zur Folge. Nachbarrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

Aufgestellt nach Angaben
der Stadt Erlenbach a.Main

Für die Stadt Erlenbach a.Main

Dipl. Ing. Norbert Bischoff

Michael Berninger
Erster Bürgermeister