

Markt Bürgstadt

Landkreis Miltenberg

Änderung des Bebauungsplanes „Scherräcker-Kringelgraben“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. (8) BauGB

1. Ziele der Änderung

Im Innerortsbereich stehen keine für junge Familien erschwinglichen kleineren Bauplätze in Gemeindeeigentum mehr zu Verfügung. Der Markt Bürgstadt ist daher bestrebt, bebaubare Flächen, für die kein Baurecht besteht, in Bauland umzuwandeln.

Mit der Teilung der Flurnummer 4200/95 wird ein zusätzlicher kleiner Bauplatz mit 353 m² innerorts geschaffen. Die Teilung wurde bereits veranlasst und für den unbebauten südöstlichen Grundstücksteil mit der neuen Flurstücknummer 4200/139 mit Anbindung an den Beethovenring soll Baurecht geschaffen werden.

Durch die Teilung des Grundstücks wird eine Nachverdichtung des Wohngebietes erzielt und zusätzlich die Schließung einer Lücke im Straßenraum des Beethovenrings erreicht.

2. Rechts- und Planungsgrundlage

Für den Änderungsbereich ist der Bebauungsplan „Scherräcker-Kringelgraben“ mit Rechtskraft vom 01.08.1973 und Änderungen maßgebend.

Der Gemeinderat des Marktes Bürgstadt hat in der Sitzung am 13.11.2018 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Scherräcker-Kringelgraben“ gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung vom 09.11.2018 wurden die Öffentlichkeit und die Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2018 bis 18.01.2019 beteiligt.

Da bei der vorliegenden geplanten Änderung laut der Stellungnahme des Landratsamtes die Grundzüge der Planung tangiert werden, sodass die Änderung des Bebauungsplanes eher

als Maßnahme der Nachverdichtung zählt, hat der Gemeinderat des Marktes Bürgstadt in der Sitzung am 05.02.2019 beschlossen, die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen.

Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 28.02.2019 wurden die Öffentlichkeit und die Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.03.2019 bis 15.04.2019 erneut beteiligt.

Aufgrund des gewählten beschleunigten Verfahrens wird von einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. §13a Abs. 2 abgesehen.

3. Änderungen

Folgende Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorgenommen werden:

- Die lt. rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzte Mindestgröße von Bauplätzen für Einzelhäuser von 700 m² entfällt im Änderungsbereich.
- Erweiterung des Baufensters auf den gesamten Bereich der beiden Flurstücknummern 4200/95 und 4200/139 in Richtung Beethovenring.
- Maximal 2 Vollgeschosse für die Flurnummer 4200/139.
- Aufgrund der schwierigen topographischen Lage zum Fußweg, wird der Garagenstandort für die Flurnummer 4200/139 im Süden mittels einer Baulinie zur Fl.Nr. 4093 festgelegt.
- Anpassung der zulässigen Wandhöhen in Anlehnung an die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes:
WH straßenseitig max. 4.20 m, gemessen von OK Gehweg in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.
WH westseitig max. 6.70 m, gemessen von Ok natürlichem Gelände bis OK Dachhaut.

- **Abstandsflächen**
Das neue Baugrundstück hat eine Größe von 353 m². Aufgrund der Nähe zum bestehenden Gebäude der Flurnummer 4200/95 und der schwierigen topographischen Lage (Hanggelände) werden die Abstandsflächen auf 3.0 m festgesetzt. Die Abstandsfläche zum Beethovenring wird auf 2.5 m festgesetzt.
- Eine Aufschüttung des natürlichen Geländes auf dem neuen Baugrundstück mit der Flurstücknummer 4200/139 darf an der neuen Grundstücksgrenze zur Flurstücknummer 4200/95 die Oberkante Fertigfußboden des Untergeschosses (OK FFB UG) der neuen Bebauung nicht überschreiten.
- Für die Flurstücknummer 4200/95 sind Zugänge und Treppen innerhalb der Abstandsflächen zur Flurstücknummer 4200/139 zulässig.

4. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt vom Beethovenring.

Die Wasserversorgung des neu entstandenen Baugrundstückes erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Ortsnetz in der Beethovenstraße.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. Anschlussmöglichkeiten sind sowohl im Fußweg als auch im Beethovenring vorhanden.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Scherräcker-Kringelgraben“ mit Änderungen.

Aufgestellt: jb/Schu
Bürgstadt, 09.11.2018/28.02.2019/16.04.2019

Johann und Eck
Architekten – Ingenieure GbR
63927 Bürgstadt