



Markt Bürgstadt

Große Maingasse 1

63927 Bürgstadt

Landkreis Miltenberg

**8. Änderung des Bebauungsplans
„Krieggärten“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

Entwurf

Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung	3
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
1.2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
2. Rechts- und Planungsgrundlagen	5
2.1. Übergeordnete Planungen	5
2.2. Verfahrensrechtliche Voraussetzung.....	7
2.3. Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan.....	8
2.4. Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan.....	9
2.5. Eigentumsverhältnisse	9
3. Plangebiet.....	9
3.1. Städtebauliche Situation und Lage im Ort	9
3.2. Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	9
3.3. Topografie und Beschaffenheit des Geländes.....	9
3.4. Vorhandene und angrenzende Nutzungen	10
4. Erschließung	11
4.1. Verkehrliche Erschließung.....	11
4.2. Ver- und Entsorgung	11
5. Textliche Festsetzungen.....	12
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
5.3. Hinweise	14
6. Weitere planungsrelevante Belange	15
6.1. Denkmalschutz.....	15
6.2. Hochwasserschutz	15
7. Flächenbilanz	15
8. Anlagen.....	15
9. Verfahrensstand	16

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Eigentümer des Grundstücks, Flurnummer 3651/3 (Kolpingstraße 3), Gemarkung Bürgstadt, errichtet derzeit auf dem vorgenannten Grundstück eine Arztpraxis inklusive Betriebsinhaberwohnung. Zusätzlich zur Arztpraxis und Betriebsinhaberwohnung ist vom Eigentümer beabsichtigt, weitere Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Krieggärten“ erstreckt sich das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) ausschließlich über die beiden Grundstücke Fl.-Nr. 3651/2 (Kolpingstraße 1) und 3651/3 (Kolpingstraße 3). Der Flächennutzungsplan weist für diese Flächen ebenfalls ein Gewerbegebiet aus.

Anfang der 90er Jahre wurde das ehemalige Otto Reichert Gelände, welches ebenfalls als Gewerbegebiet eingestuft war, in ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Heute befindet sich dort das Gesundheitszentrum sowie die Wohnhäuser entlang der Kolpingstraße (Hausnummer 4 bis 8c). Die beiden o. g. Flurstücke (Fl.-Nr. 3651/2 und 3651/3) wurden damals nicht geändert.

Die Flurnummer 3651/2 wird seit vielen Jahren als Druckerei mit Betriebsinhaberwohnung genutzt.

In einem Mischgebiet stehen beide Nutzungsarten, „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist die Einschränkung zu beachten, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Der Charakter eines Mischgebietes liegt in der damit verbundenen Nutzungsmischung.

Beide, derzeit genehmigten gewerblichen Nutzungen (Druckerei und Arztpraxis) erfordern nicht zwangsweise ein Gewerbegebiet. Auf beiden Grundstücken befinden sich jeweils angemeldete Gewerbe, die hauptsächlich nicht störender Art sind sowie jeweils auch Wohnflächen, die durch die Betriebsinhaber genutzt werden. Diese Nutzungen sind ebenfalls in einem Mischgebiet zulässig.

Zusätzlicher Wohnraum zur Betriebsinhaberwohnung ist hingegen ausschließlich in einem Mischgebiet zulässig. Die Änderung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet wurde vom Grundstückseigentümer der Flurnummer 3651/3 beantragt, um unabhängig von gewerblichen Nutzungen auch die selbständige Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

Die Nachfrage nach Wohnraumgrundstücken ist trotz der gestiegenen Baukosten nach wie vor hoch. Der Markt Bürgstadt verfügt nicht über gemeindeeigene Grundstücke und ist daher bemüht, Innenpotentiale zu nutzen. Die Nachfrage nach kleinen innerörtlichen Gewerbegrundstücken ist hingegen nicht vorhanden. Zudem würde, je nach Art eines nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebes, An- und Abfahrt bzw. der Transport, ggf. Lärm- und Staubentwicklung des Gewerbetreibenden voraussichtlich ausreichendes Konfliktpotential bezüglich der umliegenden Wohnbebauung sowie des gegenüberliegenden Ärztezentrum bergen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Umwidmung der Grundstücke in ein Mischgebiet zu unterstützen, da hierdurch keine Beeinträchtigungen der planungsrechtlichen Situation zu erwarten sind. Durch die Änderung kann in innerörtlicher Lage zudem eine Fläche der teilweise gewerbeunabhängigen Wohnnutzung zugeführt werden. Die innerörtlichen kleinen gewerblich nutzbaren Flächen werden auf diese Weise wieder einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erleichterte Zulässigkeit von Wohnen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das rechtswirksame Gewerbegebiet soll für die beiden Flurnummern 3651/2 und 3651/3 in ein Mischgebiet geändert werden.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gewerbliche sowie gewerbeunabhängige Wohnnutzung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

1.2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, in innerörtlicher Lage das Konfliktpotential eines Gewerbetreibenden bezüglich der umliegenden Bebauung zu reduzieren sowie eine Fläche der teilweise gewerbeunabhängigen Wohnnutzung zuzuführen.

Die Charakterzüge der umliegenden Bebauung bleiben unverändert erhalten.

Die beiden Flurnummer 3651/2 und 3651/3 werden als Mischgebiet dargestellt. Dies steht im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung und entspricht den Planungszielen des Marktes Bürgstadt.

Mit der Bebauungsplanänderung werden zusammenfassend folgende Planungsziele verfolgt:

- Zulassung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben
- Zulassung von Betriebsinhaberwohnungen
- Zulassung von gewerbeunabhängiger Wohnnutzung

Das Ortsbild wird durch die Änderung der Gebietsart nur unwesentlich beeinflusst.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

2.1. Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind von den Gemeinden zu beachten und unterliegen nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Maßgeblich sind dabei der jeweilige Landesentwicklungsplan und der entsprechende Regionalplan. Die Ziele ergeben sich demnach aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Teilfortschreibungen, Stand 01.06.2023 und dem Regionalplan (RP) des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain (Region 1), Stand 22.03.2024. Der Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1) konkretisiert räumlich und fachlich das Landesentwicklungsprogramm (LEP) für die Region Bayerischer Untermain (1).

Das LEP Bayern, Stand 01.06.2023 enthält folgende Aussagen:

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.

Begründung zu LEP 3.2 (B):

Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. ...

Der Regionalplan Bayerischer Untermain (1) stellt Bürgstadt wie folgt dar:

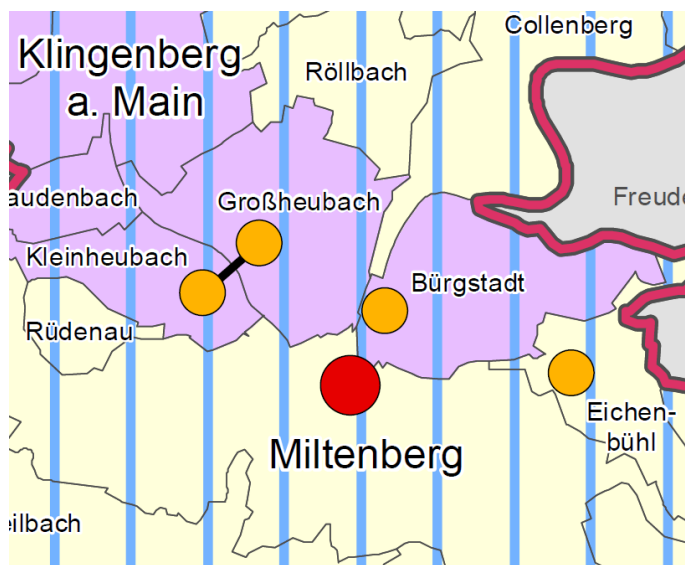









Abb.: 1: Ausschnitt des Regionalplans Bayerischer Untermain (1), Karte 1 „Raumstruktur“, Anlage 6 zu § 1 der 14. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 05.09.2019. In Kraft getreten am 27.09.2019.




Gebietskategorien

	Allgemeiner ländlicher Raum
	Verdichtungsraum
	Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Zentrale Orte

	Oberzentrum
	Mittelzentrum
	Grundzentrum
	Verbindungsline zur Kennzeichnung zentraler Mehrfachorte

Zusätzliche Darstellungen

	Grenzen der Landkreise und kreisfreien Städte
	Grenzen der Gemeinden
	Regionengrenze

Der Markt Bürgstadt ist im Regionalplan Bayerischer Untermain (1) als „Grundzentrum“ sowie im „Verdichtungsraum“ dargestellt.

Er steht in direkter Nachbarschaft zu dem Mittelzentrum Miltenberg a. Main

Der Regionalplan Bayerischer Untermain (1) enthält dazu folgende Aussagen:

RP 1.2 Siedlung und Mobilität 02 G: Durch integrierte, bestandsorientierte Siedlungs- und Verkehrsplanungen sollen der Flächenverbrauch reduziert, Erreichbarkeiten verbessert, umweltverträgliche Verkehre gestärkt sowie ausreichend Gewerbeflächen und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Begründung zu RP 1.2, zu 02:

...Angesichts des zunehmenden Siedlungsdrucks aus dem Rhein-Main-Gebiet, der begrenzten Flächenpotenziale am Bayerischen Untermain, den hohen Folgekosten weiterer versiegelter Flächen und dem demografischen Wandel gilt es, in der räumlichen Entwicklung Flächen effizienter zu nutzen. Gelingen kann dies durch verdichtetes Bauen, Innenentwicklung sowie eine verträgliche kleinräumliche Mischung von Arbeiten, Wohnen und Versorgung....

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes Bayerischer Untermain (1). Die Ziele und Belange der Raumordnung bleiben durch die Planung unberührt.

2.2. Verfahrensrechtliche Voraussetzung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.11.2024 nach § 2 Abs. 1 BauGB die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Kriegsgärten“ beschlossen, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbeunabhängige Wohnnutzung auf Flächen zu begründen, die sich im innerörtlichen Bereich von Bürgstadt befinden.

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 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Da das Plangebiet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Bürgstadt befindet und der Geltungsbereich lediglich eine Größe von ca. 1.833 m² besitzt, findet das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann vor einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist entbehrlich.

Der Artenschutz wurde wie nachfolgend beschrieben berücksichtigt:

Die Flur-Nr. 3651/2 ist bereits seit vielen Jahren bebaut. Eine bauliche Änderung ist nicht vorgesehen. Um die Bebauung der Flur-Nr. 3651/3 zu ermöglichen, wurden die im Luftbild

ersichtlichen Nebengebäude abgerissen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung fand zuvor statt. Es wurden keine Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie festgestellt. Artenschutzrechtliche Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

2.3. Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Bürgstadt ist der zu überplanende Geltungsbereich als „Gewerbegebiet“ (GE) ausgewiesen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Kriegsgärten“ wird ein Mischgebiet ausgewiesen.

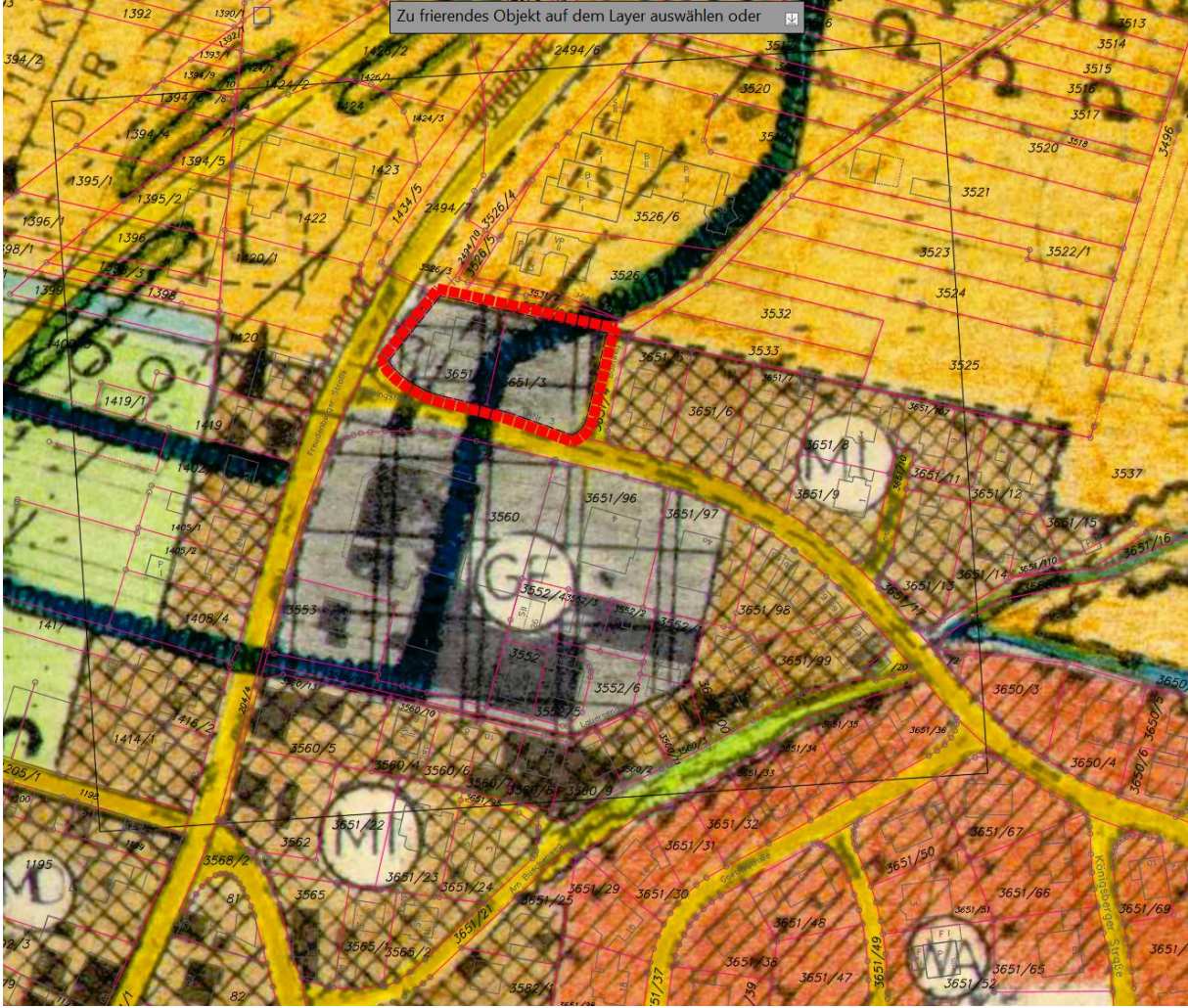


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit roter Kennzeichnung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Insofern entwickelt sich die Bebauungsplanänderung nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen (s. Anlage).

2.4. Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan

Es ist ein Bebauungsplan „Kriegsgärten“ mit Rechtskraft vom 23.01.1981 mit Änderungen im Geltungsbereich vorhanden.

2.5. Eigentumsverhältnisse

Die Flurnummer 3651/2 und 3651/3 befinden sich im Privateigentum.

3. Plangebiet

3.1. Städtebauliche Situation und Lage im Ort

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrandbereich von Bürgstadt. Es erstreckt sich nördlich der Kolpingstraße, zwischen der Freudenberger Straße und dem Bainweg.

3.2. Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch einen Entwässerungstreifen (Fl.-Nr. 3526/3 und 3631/6)
- Im Osten durch Verkehrsfläche (Bainweg, Fl.-Nr. 3651/4)
- Im Süden durch Verkehrsfläche (Kolpingstraße, Fl.-Nr. 3651/18)
- Im Westen durch Verkehrsfläche (Freudenberger Straße, Fl.-Nr. (Fl.-Nr. 3651/18 und 2494/1)

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Flurnummern 3651/2 und 3651/3 der Gemarkung Bürgstadt mit einer Gesamtfläche von ca. 1.833 m².

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung von ca. 60 m in West-Ost-Richtung und von ebenfalls ca. 31 m in Nord-Süd-Richtung.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 zu entnehmen. Plangrundlage bildet der amtliche Lage- und Höhenplan.

3.3. Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das zu überplanende Gelände steigt von Westen nach Osten um ca. 3 m an und liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 139.0 m ü. NHN DHHN (Deutsches Haupthöhennetz).

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen (*Quelle: Bay. Landesamt für Umwelt, Menü Altlasten, Daten und Karten → Altlastenkataster – Öffentlicher Zugang zu ABuDIS3.0*).

3.4. Vorhandene und angrenzende Nutzungen



Abb. 3: Luftbild mit Parzellarkarte und gelber Kennzeichnung des Geltungsbereichs ohne Maßstab (*Quelle: Bayernatlas*)

Der Geltungsbereich wird durch bestehende Bebauung vollumfänglich begrenzt.

Im Norden schließt das Sondergebiet „Mainvinotel“ an. Im Westen und Osten grenzen typische Einfamilienwohnhäuser in offener Bauweise an. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das Ärztezentrum mit Parkfläche sowie Mehrfamilienhäuser. Im Nordwesten ist ein Weingut mit Gastronomie im Innenhofbereich angesiedelt.

Im Geltungsbereich selbst befindet sich im Westen ein Wohnhaus mit Betriebsgebäude einer Wäscherei. Die Nebengebäude des östlichen Grundstückes (Fl.-Nr. 3651/3) wurden zwischenzeitlich abgerissen. Dort wird derzeit ein Ärztehaus mit Betriebsinhaberwohnung und weiterer Wohnraum errichtet.



*Abb. 4: Fl.-Nr. 3651/2
Wohnhaus mit Betriebsinhaber-
wohnung und Wäscherei*



*Abb. 5: Fl.-Nr. 3651/3
Ärztehaus mit Betriebsinhaber-
wohnung und weiterer Wohn-
nutzung*

4. Erschließung

4.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bleibt unverändert erhalten. Beide Grundstücke werden durch die vorhandenen Straßen „Kolpingstraße“ und „Bainweg“ erschlossen. Für das Flurstück 3651/3 wird in dieser Bebauungsplanänderung der Standort der inzwischen gebauten Stellplätze festgesetzt.

4.2. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der vorhandenen Wohngebäude, ist das Plangebiet bereits vollumfänglich mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation) erschlossen.

4.2.1 Löschwasserversorgung

Grundlage für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs bildet das Arbeitsblatt W 405 (Stand Februar 2008). Gem. Arbeitsblatt W 405 wird bei einer Bebauung mit max. 3 Vollgeschossen in einem Mischgebiet eine Löschwassermenge von 48 m³ gefordert.

Verwendet werden können hierfür die öffentlichen Hydranten in einem Umgriff von 300 Metern, wobei gem. Fachempfehlung des AGBF der erste Hydrant in einer maximalen Entfernung von 75 m erreichbar sein soll. Ebenfalls können öffentliche Gewässer, die eine entsprechende Leistungsfähigkeit haben, für Löschzwecke genutzt werden.

Da für den Planbereich bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan mit einem Gewerbegebiet ausgewiesen ist, wird auf Messprotokolle als Nachweis zur Sicherstellung der Löschwassermenge verzichtet.

Der Markt Bürgstadt stellt über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung.

5. Textliche Festsetzungen

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das bestehende Gewerbegebiet (GE) wird in ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO geändert.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Diese bleiben unverändert erhalten:

5.1.2 Grundflächenzahl

In Anlehnung an das benachbarte, östlich gelegene Mischgebiet, wird auch für das neue Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für Mischgebiet. Es entsteht eine Dichte, wie sie innerorts üblich und angemessen ist.

Die von Bebauung eingenommenen Flächen dürfen je Grundstück maximal 60% der MI-Fläche betragen. Innerhalb der Baufelder ist dabei eine freie Anordnung möglich.

5.1.3 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhenentwicklung der Baukörper soll sich an den Höhen der umgebenden Bebauung orientieren, um somit einen räumlichen Zusammenhang zu schaffen. Sie wird aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan mit zwei Vollgeschossen übernommen und passt sich somit ebenfalls der umliegenden Bebauung an.

5.1.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl orientiert sich am bestehenden Mischgebiet und wird mit 1,2 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete.

5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für beide Bauplätze bleibt die offene Bauweise erhalten.

Die Gebäude sind mit Grenzabständen nach der Bayerischen Bauordnung zu errichten.

Die Baugrenzen wurden aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen und maßlich fixiert. Sie umschließen ein Baufeld, innerhalb dessen die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig ist. Mit der Festsetzung eines großzügigen Baufeldes, analog dem rechtsgültigen Bebauungsplan, wird für die konkrete Gebäudeanordnung eine hohe Flexibilität gewährt.

Da von den Baugrenzen zurückgewichen werden darf, bildet das Baufeld die maximalen Ränder möglicher Gebäudekanten ab.

Mit der Festsetzung des Baufeldes wird die maximal mögliche zu überbauende Fläche entsprechend der festgesetzten GRZ räumlich fixiert.

5.1.6 Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den

Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könne. Diese Festsetzung wurde zur Klarstellung für künftige Bauwerber, wie die Flächen außerhalb der Baugrenzen genutzt werden können, aufgenommen.

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Dachform und -neigung.

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans sind geneigte Dächer von 15 – 40 °, im MI-Gebiet nördlich der Kolpingstraße von 30 – 51° zulässig. Im Änderungsbereich werden nun, in Anlehnung an die Vorgaben der umgebenden Bauflächen sowie in Anlehnung an die vorhandene Bebauung (Fl.-Nr. 3651/2, Druckerei Berthold, Dachneigung 40° und Fl.-Nr. 3651/3, Ärztehaus, Dachneigung 15°) Dächer von 15° bis 51° zugelassen.

Garagen sind auch mit Flachdach zulässig.

5.2.5 Einfriedung

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bauliche Einfriedungen (Mauern und Zäune) wurden für die 6.5 m breite Wohnstraße sowie für die befahrbaren und bedingt befahrbaren Wohnwege mit einer Breite von weniger als 6.0 m ausgeschlossen. Die Kolpingstraße besitzt im Bereich des Anwesens „Kolpingstraße 4“ eine Breite von ca. 8 m incl. Gehweg. Es wird davon ausgegangen, dass lt. rechtsgültigem Bebauungsplan im Bereich der Kolpingstraße bauliche Einfriedungen zulässig sind.

Zwischenzeitlich genießen Stabgitterzäune große Beliebtheit.

Zur Klarstellung künftiger Nutzer wurde die Festsetzung entsprechend angepasst:

Zugelassen werden im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung Einfriedungen aller Art (Zäune, Mauern, Hecken) bis zu einer Höhe von 1.2 m, gemessen ab OK Gehweg bzw. Straße. Ein Mindestabstand der Einfriedung von der Verkehrsfläche ist nicht einzuhalten.

5.3. Hinweise

Für die weitere Planung und Realisierung der Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs werden Hinweise gegeben. Sie dienen der umfassenden Information der zukünftigen Bauherren.

6. Weitere planungsrelevante Belange

6.1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

6.2. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem festgesetzten Hochwasserschutzgebiet.

7. Flächenbilanz

Mit der Planung ergeben sich folgende Flächenanteile:

<u>Geltungsbereich gesamt</u>	<u>ca.</u>	<u>1.833 m²</u>
Mischgebiet (MI)	ca.	1.833 m ²

8. Anlagen

- 01 Berichtigung Flächennutzungsplan, Johann und Eck Architekten - Ingenieure GbR,
18.11.2024

9. Verfahrensstand

Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 12.11.2024

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: ____.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss: ____.

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ____.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

____ - ____

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ____.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): ____, #h; Frist: ____ - ____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: ____.

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB: ____.

Aufgestellt: JB
Bürgstadt, 18.11.2024

Bürgstadt, 18.11.2024



.....

.....

Johann und ECK
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

Markt Bürgstadt
Thomas Grün, 1. Bürgermeister