

Gemeinde Gerbrunn

Landkreis Würzburg

1. Änderung des Bebauungsplans „Innerer Kirschberg III“

Begründung der Änderung

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9 91 38 70
Fax 0931/9 91 38 71

E-mail: info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

aufgestellt am	07.11.2016
geändert am	06.03.2017
redaktionell geändert am	19.06.2017

1. Anlass und Ziel

Anlass zur Änderung der Änderung des Bebauungsplanes sind:

- der Bau der Straßenerschließung, der Änderungen bezüglich der Höhenfestsetzungen sowie der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen erforderlich macht,
- erforderliche Angleichung der Festsetzungen an die durchgeführte Baulandumlegung,
- konkrete Änderungswünsche einzelner Bauherrn,
- sowie Anpassung einzelner Festsetzungen im Sinne einer größeren Flexibilität bez. Vereinheitlichung.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Innerer Kirschberg III“ ist seit dem 20.11.2015 rechtskräftig.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung wurde am 07.11.2016 beschlossen.

Die Änderung bezieht sich – wie unter Ziffer 5 aufgelistet auf Änderungen

- der Baugrenzen und der Flächen für Nebengebäude, Garagen etc.,
- der Festsetzung der Wohnwege als öffentliche statt als private Verkehrsfläche,
- der GRZ und GFZ in Teilbereichen,
- der zulässigen Wandhöhe bei an der Grundstücksgrenze zulässigen Garagen in Teilbereichen,
- der zulässige Dachformen,
- der Böschungflächen zur Herstellung des Straßenkörpers,
- der Höheneinstellung sowie der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen,
- sowie redaktionellen Änderungen.

Insbesondere der Geltungsbereich, die Art der baulichen Nutzung oder die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird nicht verändert. Daher werden durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung kann deshalb nach den Vorschriften des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, da sich die Bebauungsplanänderung nur unwesentlich auf das Plangebiet auswirkt.

3. Hinweis zur Begründung

Die Begründung beschränkt sich auf die Darlegung der aktuellen Änderungen.

4. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innerer Kirschberg III“ und umfasst die Grundstücke

Fl.Nrn. 1557/1, 1557/2, 1557/3, 1557/4, 1557/5, 1557/6, 1558/1, 1558/2, 1558/3, 1558/4, 1558/5, 1558/6, 1558/7, 1558/8, 1558/9, 1558/10, 1558/11, 1559/1, 1559/2, 1559/3, 1559/4, 1559/5, 1559/6, 1559/7, 1559/8, 1559/9, 1559/10, 1559/11, 1559/12, 1559/13, 1559/14, 1559/15, 1559/16, 1560/1, 1560/2, 1560/3, 1560/4, 1560/5, 1560/6, 1560/7, 1560/8, 1560/9, 1560/10, 1560/11, 1560/12, 1560/13, 1560/14, 1561/2, 1561/3, 1561/4, 1561/5, 1561/6, 1561/7, 1561/8, 1561/9, 1561/10, 1562/1, 1562/2, 1562/3, 1562/4, 1562/5, 1562/6, 1562/7, 1562/8, 1562/9, 1562/10, 1562/11, 1562/12, 1562/13, 1562/14, 1564/1, 1564/2, 1564/3, 1564/4, 1564/5, 1564/6, 1564/7, 1564/8, 1564/9, 1565/1, 1565/2, 1565/3, 1565/4, 1565/5, 1565/6, 1565/7, 1565/8, 1565/9, 1565/10, 1565/11, 1565/12, 1565/13, 1565/14, 1565/15 der Gemarkung Gerbrunn.

5. Änderung der zeichnerischen Festsetzungen

Es werden folgende zeichnerischen Festsetzungen geändert:

- geringfügige Erweiterung der Baugrenzen im Wohngebiet WA 1,
- Erweiterung der Flächen für Garagen bzw. Carports in den Wohngebiete WA 1 und WA 2 in Anpassung an die Grundstücksgrenzen,
- Erweiterung der Tiefe der Flächen für Garagen und Carports in den anderen Wohngebieten auf eine einheitliche Tiefe von 7 m,
- Änderung der Festsetzung der Wohnwege von privater in öffentliche Verkehrsfläche, da diese im Rahmen der Umliegung der Gemeinde zugeordnet wurden sowie Anpassung der Abgrenzung des Wohnwegs zwischen den Wohngebieten WA 1 und WA 2 an die Grundstücksgrenzen,
- Erhöhung der GFZ im Wohngebiet WA1 von 0,8 auf 1,2, da 3 Vollgeschosse zulässig sind, sowie die Zulassung einer erhöhten Überschreitung der GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,75, da aufgrund des an der Nordseite geplanten Kreisverkehrs eine Zufahrtsituation erforderlich ist, die eine interne Fahrgasse und damit einen hohen Flächenanteil für Carports und Zufahrten bedingt.
- Anpassung der festgesetzten Böschungflächen an die geänderte Straßenplanung, Festsetzung von Böschungflächen auch an den jetzt öffentlichen Wohnwegen,
- Zulassung von Walmdächern bei einer Dachneigung bis 20° in den Gebieten, in denen bisher bereits Zeltdächer zulässig sind, da Zeltdächer nur bei exakt quadratischem Grundriss möglich sind,
- Änderung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens in Anpassung an die Straßenplanung, hierbei werden nur Änderungen nach oben und in dem Ausmaß vorgenommen, dass der Erdgeschossfertigfußboden mindestens auf Straßenhöhe errichtet werden kann.

6. Änderung der textlichen Festsetzungen

- In Anpassung an die teilweise geänderte Höhenlage der Straße werden in Teilgebieten die zulässigen Aufschüttungen oder Abgrabungen von jeweils 1 m auf bis zu 2 m erhöht, so dass eine Angleichung an das Straßenniveau möglich ist. Höhere Abgrabungen werden dort zugelassen, wo die Straße in das Gelände eingeschnitten wird, höhere Auffüllungen bei einer Lage der Straße über dem Gelände.
- Es wird eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe bei talseitigen Garagen der südlichsten Baureihe in Verbindung mit einer zwingenden Grenzbebauung dieser Garagen festgesetzt, da dort aufgrund des stark geneigten Geländes sonst keine Garagen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO an der Grenze möglich wären.

7. Änderung der zeichnerischen Hinweise

Die Kartengrundlage wurde aktualisiert, da inzwischen aufgrund der Baulandumlegung neue Grundstücke gebildet wurden.

Die Wegeführung in den öffentlichen Grünflächen wird redaktionell an die Freiflächenplanung angepasst.

8. Umweltprüfung / Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Der Umfang der Baugebiets- und Verkehrsflächen wird insgesamt nicht erhöht. Die bestehenden Baugrenzen, also die überbaubare Grundstücksfläche werden nicht wesentlich erhöht und die zulässige GRZ wird im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht geändert. Somit ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Des Weiteren handelt es sich um kein Vorhaben, dass der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung

unterliegt und es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Somit kann gemäß § 13 Abs1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die Auswirkungen des Eingriffs durch die Planung sowie der erforderliche Umfang der Ausgleichsflächen ist durch die Änderung nicht betroffen. Die Zuordnung der Ausgleichsflächen, getrennt nach Bau- und Straßenflächen, wird entsprechend der gegebenen Flächenverteilung wie folgt vorgenommen:

Eingriffsfläche, Bau- u. Straßenfläche	50.200qm (Anteil 100%)
Anteil Bauflächen (ca. 82,27%)	41.300qm (Anteil 82,27%)
Anteil Straßenfläche (ca. 17,73%.)	8.900qm (Anteil 17,73%)
zugeordnete Ausgleichsflächen	29.306 qm (ges. Geltungsbereich, Anteil 100%)
Anteil aus Bauflächen (ca. 82,27%)	24.110 qm (Anteil 82,27%)
Anteil aus Straßenflächen (ca. 17,73%)	5.196 qm (Anteil 17,73%)

9. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerbrunn hat am 07.11.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Innerer Kirschberg III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Am Aufstellungsverfahren wurden mit Schreiben vom 29.11.2016 folgende Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Würzburg
- Landratsamt Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Außenstelle Würzburg

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 05.12.2016 und dem 09.01.2017 durchgeführt.