Gemeinde Gerbrunn

Landkreis Würzburg

3. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“

Begründung der Änderung

WEGNER
STADTPLANUNG

Gemeinde Gerbrunn
Rathausplatz 3
97218 Gerbrunn

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) Barbara Dörfler, Architektin

aufgestellt am 07.04.2025
redaktionell geändert am 07.07.2025

Inhaltsverzeichnis

A Begründung zur Bebauungsplanänderung 4
1. Anlass und Ziel 4
2. Planungsrechtliche Situation 4
3. Hinweis zur Begründung 5
4. Änderungsbereiche 5
4.1. Änderungsbereich 1 (Fl.-Nrn. 1438): 6
4.2. Änderungsbereich 2 (Fl.-Nrn. 1468, 1468/1, 1468/2): 6
4.3. Änderungsbereich 3 (Änderungen der Textlichen Festsetzungen nach Ziffer 2.4 und Ziffer 2.5 für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 7
5. Eingriffsregelung 7
6. Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung 7
7. Bodenordnung 8
B Hinweise zum Aufstellungsverfahren 8

A Begründung zur Bebauungsplanänderung

1. Anlass und Ziel

Die Gemeinde Gerbrunn wurde von den Eigentümern zweier Grundstücke bezüglich einer möglichen Änderung der Baugrenzen angefragt. Es handelt sich hierbei um Fl.-Nr. 1438 sowie um Fl.-Nr. 1468 (zwischenzeitlich geteilt in Fl.-Nr. 1468, 1468/1 und 1468/2).

Änderungsbereich 1

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1438 sind einige Zwangspunkte vorhanden, die eine Bebauung in dem bislang rechtskräftigen Baufenster erschweren. Auf dem Grundstück ist der Endmast einer 20 kV Freileitung vorhanden, zu dem zur nächsten Bebauung ein Abstand von umlaufend mind. 5,80 m einzuhalten ist. Zudem hat der nördlich liegende Nachbar die gemeinsame Grenze mit seinem Wohnhaus um ca. 1,20 m überbaut. Eine an der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufende 0,4 kV – Leitung behindert zudem die Ausnutzung des Baufensters. Laut Aussage des Eigentümers hat das Grundstück einen Höhenunterschied von ca. 23 m (Nordost- bis Südwest-Grenze). Der Eigentümer beantragt daher, die westliche Grenze in Richtung Süden um ca. 11 Meter zu erweitern.

Änderungsbereich 2

Das Flurstück 1468 wurde zwischenzeitlich in drei Grundstücke geteilt (Fl.-Nrn. 1468, 1468/1 und 1468/2). Das Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplans erreicht nur einen maximal 10 Meter breiten Bereich an der südöstlichen Grenze, der Großteil des Grundstückes wäre somit nicht bebaubar. Durch eine Kanalbefahrung hat sich nun herausgestellt, dass der Privatkanal an der Grenze zwischen Fl.-Nr. 1468 und 1469 Richtung Norden abknickt. Somit wäre der westlich vom Privatkanal liegende Bereich des Grundstücks bebaubar. Dies ist jedoch nur über eine Erweiterung der Baugrenze realisierbar.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes für die beiden Geltungsbereiche ist somit die Erweiterung des Baufensters in Richtung Westen, um hierdurch die Ermöglichung einer Nachverdichtung auch in diesem Bereich zu ermöglichen.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Roßsteige“ ist seit dem 09.11.1994 rechtskräftig. Mit der 1. Änderung vom 14.11.1997 wurden aufgrund des Rückbaus einer 20 kV-Freileitung in Teilbereichen des Geltungsbereichs (südwestlicher Bereich Alte Landstraße) neue und geänderte Bauflächen festgesetzt. Zudem ist in der 1. Änderung eine Anpassung der Gestaltungsfestsetzungen erfolgt. Mit einer 2. Änderung des Bebauungsplans, welche am 29.11.2022 als Satzung beschlossen wurde, wurden die Baugrenzen aktualisiert und teilweise erweitert. Hierdurch wurde für die Grundstücke eine Nachverdichtung ermöglicht bei gleichzeitigem Beibehalt großer Flächen, die als unbebaubar gesichert werden, um den Charakter des Baugebiets nachhaltig zu gewährleisten.

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung wurde am 07.04.2025 gefasst.

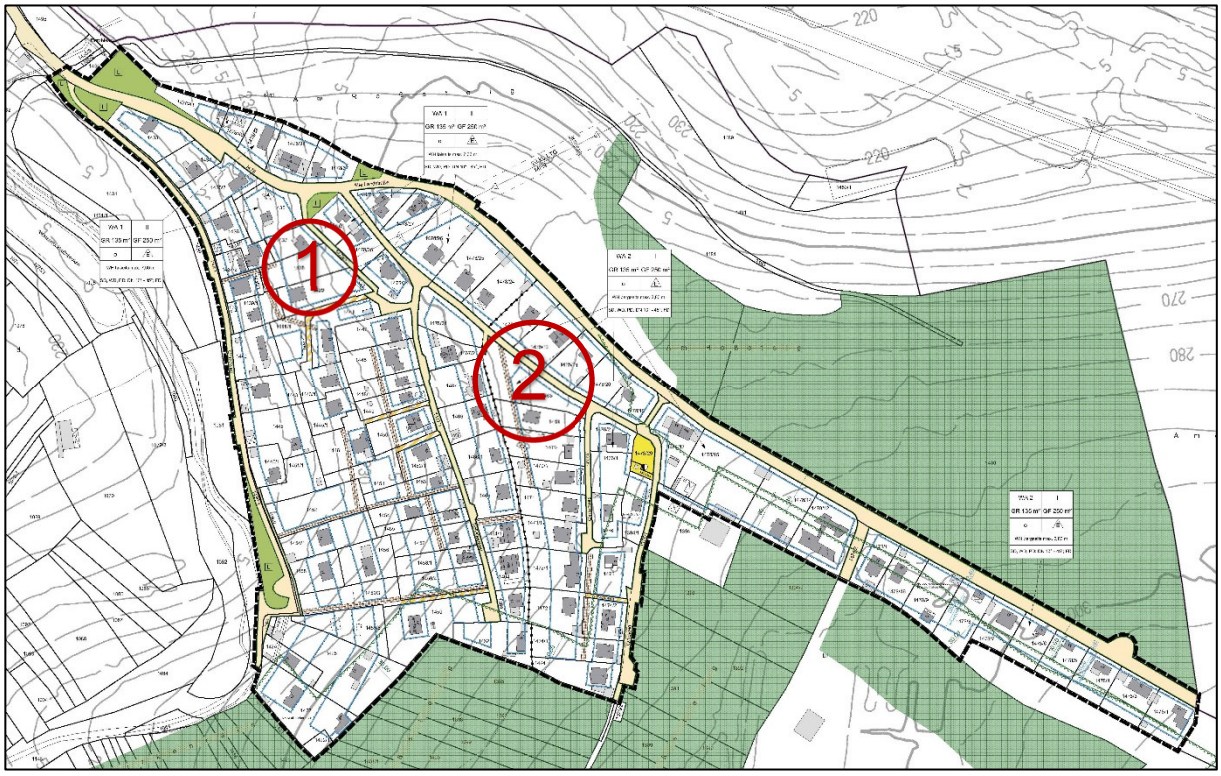


Abbildung 1: Planzeichnung Ausschnitt Bebauungsplan „Roßsteige“, 2. Änderung (Quelle: Gemeinde Gerbrunn)

Das Verfahren der 3. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ wird auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor, nachdem

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3. Hinweis zur Begründung

Die Begründung beschränkt sich auf die Darlegung der aktuellen Änderungen.

4. Änderungsbereiche

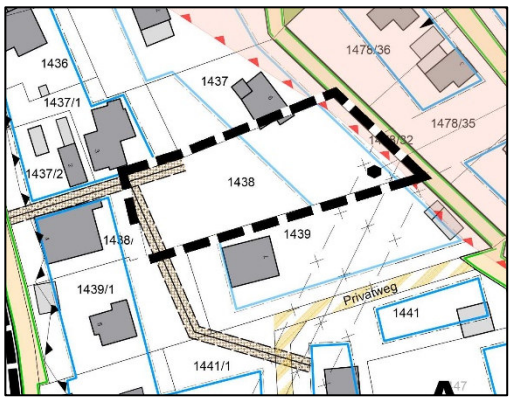
Die Änderungsbereiche der Bebauungsplanänderung erstrecken sich auf die Grundstücke mit den Flurnummern 1438 (Änderungsbereich 1) und 1468 mit 1468/1 und 1468/2 (Änderungsbereich 2).

Die Grundstücke beider Geltungsbereiche sind bislang noch unbebaut, lediglich auf Fl.-Nr. 1468/1 findet sich ein erdgeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 37 m².

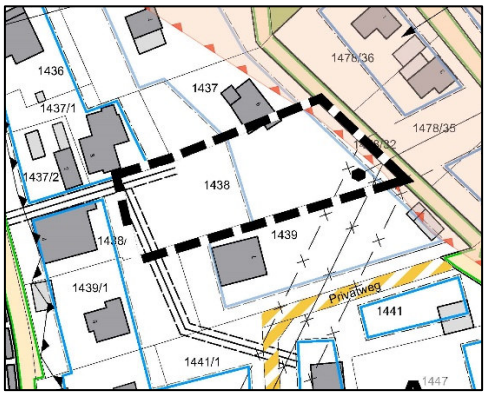
Weiterhin werden noch die Ziffern 2.4 und 2.5 der textlichen Festsetzungen für den gesamten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans geändert.

4.1. Änderungsbereich 1 (Fl.-Nrn. 1438):

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1438 befindet sich in der südöstlichen Ecke der Mast mit einer 20 kV Oberleitung als Endpunkt. Zudem ist das nördlich liegende Wohngebäude auf Fl.-Nr. 1437 (Waldweg Nr. 9 an der nördlichen Grenze um bis zu 1,20 m über die Grenze zu Fl.-Nr. 1438 gebaut. Weiterhin liegt ca. 1,20 m südlich der Grenze zwischen Fl.-Nr. 1437 und 1438 ein Niederspannungskabel 0,4 kV, parallel zur Grenze verlaufend. Die westliche Baugrenze, welche in der derzeit rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans parallel zur Erschließungsstraße verläuft, sollte deshalb erweitert werden, um für ein zukünftiges Wohnhaus auf Fl.-Nr. auf Fl.-Nr. 1438 trotz dieser Einschränkungen ausreichend Baufläche zur Verfügung zu haben.



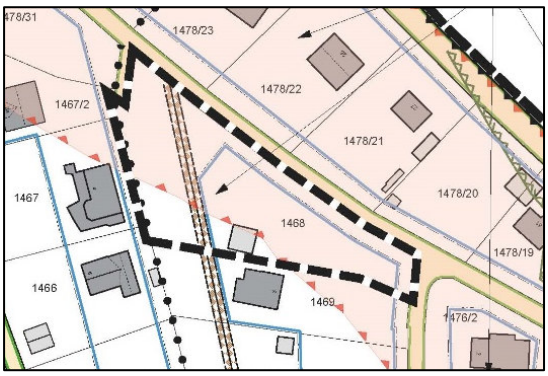
Baugrenze Fl.-Nr. 1438 rechtskräftiger B-Plan



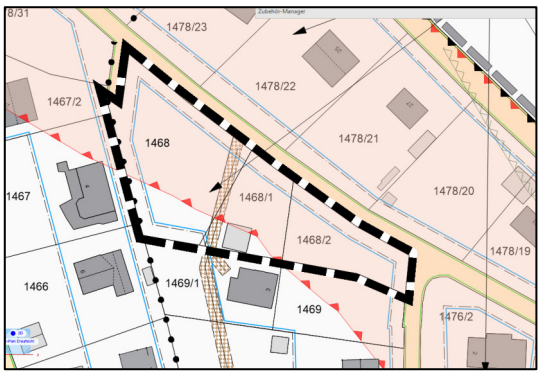
Baugrenze Fl.-Nr. 1438 3. Änderung B-Plan

4.2. Änderungsbereich 2 (Fl.-Nrn. 1468, 1468/1, 1468/2):

Der über das Grundstück Fl.-Nr. 1468 laufende Privatkanal wurde von der Firma Kanal Türpe neu vermessen, die geänderte Lage wird hier für den Geltungsbereich 2 entsprechend korrigiert. Das Grundstück wurde zudem zwischenzeitlich in drei Einheiten mit den Flurnummern 1468, 1468/1 und 1468/2 geteilt. Nach der Teilung weisen die Grundstücke mit den Flurnummern 1486/1 und 1468/2 nicht mehr die Mindestgröße von 600 m² gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auf und sind daher in der jetzt vorhandenen Größe nicht bebaubar. Es soll jedoch kurzfristig eine Verschmelzung mit den südlich liegenden Fl.-Nrn. 1469 und 1469/1 stattfinden, wodurch die festgesetzte Mindestgröße von 600 m² wieder erreicht wird.



Baugrenze Fl.-Nr. 1468 - rechtskräftiger B-Plan



Grundstücksteilung, Erweiterung Baugrenze
und Kanallage Fl.-Nr. 1438 - 3. Änderung B-Plan

4.3. Änderungsbereich 3 (Änderungen der Textlichen Festsetzungen nach Ziffer 2.4 und Ziffer 2.5 für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans

Für den gesamten Geltungsbereich werden die Textlichen Festsetzungen nach den Ziffern 2.4 und 2.5 angepasst.

In den Textlichen Festsetzungen werden folgende Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans wie folgt geändert:

Rechtskräftiger Bebauungsplan, Ziffer 2.4	**Redaktionelle Änderung mit der 3. Änderung des B-Plans, Ziffer 2.4**
Für mit dem Hauptgebäude baulich oder funktional verbundene Terrassen gilt abweichend von §19 Abs. 2 BauNVO, dass für diese eine Anrechnung zur Grundfläche der Hauptanlage nicht erfolgt. Die Regelung für mit dem Hauptgebäude baulich oder funktional verbundene Terrassen erfolgt als Anrechnung auf die Grundfläche gemäß §19 Abs. 4 BauNVO (**Überschreitung der GRZ bis 50%, max. 0,8**). Für überdachte Terrassen gilt diese Regelung ausschließlich, sofern die Terrassenüberdachung gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g) BayBO verfahrensfrei ist.	Für mit dem Hauptgebäude baulich oder funktional verbundene Terrassen gilt abweichend von §19 Abs. 2 BauNVO, dass für diese eine Anrechnung zur Grundfläche der Hauptanlage nicht erfolgt. Die Regelung für mit dem Hauptgebäude baulich oder funktional verbundene Terrassen erfolgt als Anrechnung auf die Grundfläche gemäß §19 Abs. 4 BauNVO (**Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche bis 50 v. Hd.**). Für überdachte Terrassen gilt diese Regelung ausschließlich, sofern die Terrassenüberdachung gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g) BayBO verfahrensfrei ist.
Rechtskräftiger Bebauungsplan, Ziffer 2.5	**Redaktionelle Änderung mit der 3. Änderung des B-Plans, Ziffer 2.5**
Für erforderliche Zufahrten von Wohngebäuden in zweiter Reihe ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die Summe der Grundflächen gem. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO darf **hierbei jedoch eine GRZ von 0,35** nicht überschreiten.	Für erforderliche Zufahrten von Wohngebäuden in zweiter Reihe ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die Summe der Grundflächen gem. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO darf **hierbei jedoch eine Grundfläche von 35 v. Hdt. des Baugrundstücks** nicht überschreiten.

5. Eingriffsregelung

Es werden lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert, am Umfang der zulässigen Bodenversiegelung ergehen keine Änderungen, da die zulässige Grundfläche nicht verändert wird. Somit sind Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits zulässig und mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

6. Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke in den Geltungsbereichen der 3. Änderung sind weiterhin jeweils maximal 135 m² Grundfläche und maximal 250 m² Geschossfläche zulässig. Weiterhin darf diese Fläche durch Nebengebäude, Garagen und Terrassen um 50 v. Hd. überschritten werden.

Gemäß der Textlichen Festsetzung nach Ziffer 2.4 bedeutet dies eine maximale Versiegelung der Grundstücke wie im Folgenden benannt:

Hauptgebäude	max. 135 m² Grundfläche
Nebengebäude, Garagen, Terrassen insgesamt	max. 67,5 m² Grundfläche
Zulässige Versiegelung insgesamt	**max. 202,5 m² der Grundflächen**

7. Bodenordnung

Die Grundstücke sind bereits in Privatbesitz, eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Eventuelle Grundstücksteilungen sind in privatrechtlichem Rahmen durchzuführen.

B Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerbrunn hat am 07.04.2025 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Am Aufstellungsverfahren wurden mit Schreiben vom 14.04.2025 folgende Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Landratsamt Würzburg, Zeppelinstr. 15, 97074 Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg, Zeller Str. 40, 97082 Würzburg
- Bund Naturschutz Bayern e.V., Ortsgruppe Gerbrunn, Frau Mirjam Falge, Carl-Vornberger-Str. 16, 97236 Randersacker
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV), Mainlände 8, 97209 Veitshöchheim

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 16.04.2025 und dem 19.05.2025 durchgeführt.