

Teil C



Gemeinde Hettstadt

(Landkreis Würzburg)

Bebauungsplan „Altensteig“, 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 05.06.2019


.....
(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis:

| | |
|--|----------|
| Inhaltsverzeichnis: | 2 |
| 1. Anlass und Zweck der Planung | 3 |
| 2. Umfang der Planänderung | 4 |
| 3. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 5 |
| 4. Geplante bauliche Nutzung | 6 |
| 5. Umweltbericht | 8 |
| 6. Verfahren | 9 |

1. Anlass und Zweck der Planung

Für das allgemeine Wohngebiet "Altensteig", Gemeinde Hettstadt, besteht ein wirksamer Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2016, in Kraft getreten am 09.05.2017.

In der Sitzung vom 05.04.2019 (Aufstellungsbeschluss) hat die Gemeinde Hettstadt entschieden den vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich textlicher Festsetzungen zu ändern.

Grund für die 1. Änderung des genehmigten Bebauungsplanes ist die Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich zulässiger Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze sowie der zulässigen Wandhöhe im Baugebiet. Verschiedene Bauherren innerhalb des Baugebiets sehen die Errichtung von Fertighäusern vor. Diese Häuser können aufgrund ihrer vorkonfigurierten Zuschnitte nur bedingt auf die topografischen Verhältnisse im Baugebiet angepasst werden, sodass der Gemeinderat aufgrund der Bauherrenwünsche die 1. Änderung veranlasst hat. In diesem Zusammenhang werden auch die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Geländemodellierung und der Dachgestaltung der Gebäude ergänzt, sodass nunmehr auch die Anordnung von Dachterrassen von bis zu 1/3 der Grundfläche des Bauwerks zulässig ist.

An den Grundzügen der Planung des Bebauungsplanes „Altensteig“ ändert sich durch die 1. Änderung nichts.

2. Umfang der Planänderung

Mit der 1. Änderung des bestehenden und genehmigten Bebauungsplanes „Altensteig“ wird der Geltungsbereich nicht erweitert, es erfolgt lediglich eine Anpassung der Festsetzung der Geländemodellierung, der Dachgestaltung, der Wandhöhe, sowie der zulässigen Einfriedung von privaten Grundstücken.

Die im Baugebiet vorhandenen Parzellen sind derzeit bereits weitestgehend an Bauwillige veräußert worden.

Die vorbereitenden Planungen der Grundstückseigentümer sind soweit gediehen, dass an den Gemeinderat wiederholt Änderungswünsche herangetragen wurden, u. a. eine Zulassung der Anordnung von Dachterrassen.

Insbesondere die Höheneinstellung der Gebäude im Gelände führt vermehrt zu der Beantragung von Freistellungen, die der Gemeinderat vermeiden möchte.

Um einheitlich mit dieser Problematik umzugehen, hat der Gemeinderat Änderungen in der Höheneinstellung, der Geländemodellierung außerhalb der Baufenster und der zulässigen Einfriedung beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung der entsprechenden Parzellen.

3. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Altensteig“ wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

Der Umfang der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung für das Baugebiet wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Folgende Änderungen wurden im Bebauungsplan vorgenommen

4.1 Zulässigkeiten von Aufschüttungen außerhalb der Baugrenzen (Festsetzung 2.2)

Vor dem Hintergrund eines Schreibens der Regierung von Unterfranken und um die durchgängige Geländemodellierung eines Grundstückes zu ermöglichen, sollte auf Anraten des Landratsamtes ergänzend zugelassen werden:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen bis max. 1,0 m zulässig. (Änderung 1.1)

4.2 Höheneinstellung (Festsetzung 2.3)

Die zulässige Wandhöhe wurde bei E+1 von max. 6,0 m über Bezugspunkt auf 6,5 m erhöht. (Änderung 1.2)

4.3 Dachgestaltung (Festsetzung 3.5)

Dachterrassen sind künftig bis zu 1/3 der Grundfläche des Bauwerks zulässig. (Änderung 1.3)

4.4 Gestaltungsvorgaben für Garagen und Nebenanlagen (Festsetzung 5.4 und 5.5)

Zugelassen sind in den ausgewiesenen privaten Grünflächen außerdem Abgrenzungen zum Nachbargrundstück bzw. zur freien Flur. Die Gestaltung und Höheneinstellung erfolgt gemäß Punkt 8. (Festsetzung 5.4, Änderung 1.4)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den privaten Grünflächen bis max. 1,00 m zulässig. Die Höheneinstellung erfolgt analog zu Punkt 8. (Festsetzung 5.5, Änderung 1.4)

4.5 Einfriedungen, Abgrenzungen von privaten Grundstücken

Um auch Einfriedungen außerhalb der Baugrenzen auf den Grundstücksgrenzen zuzulassen, werden folgende Festsetzungen unter 8. Einfriedungen ergänzt.
(Änderung 1.5)

Festsetzung 8.1

Zu privaten Grundstücksgrenzen:

An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial zulässig, dürfen aber eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebezüne sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zulässig sind auch feste Materialien wie Beton, Naturstein, Gabionen o.ä. Der Anteil dieser festen Materialien an der Einfriedung ist jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe ist das Urgelände.

Festsetzung 8.2

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wegen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig:

Holz, Beton, Naturstein und Schmiedeeisen mit einer maximalen Höhe gemessen ab Straßenoberkante bzw. Urgelände von jeweils 1,00 m. Die Verwendung von Drahtgeflecht oder Kunststoff ist ebenfalls zulässig, muss jedoch mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden.

5. Umweltbericht

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben berührt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

6. Verfahren

| | |
|---|-------------------------|
| Änderungsbeschluss | 05.06.2019 |
| Bekanntmachung des Änderungsbeschluss | |
| Annahme und Auslegungsbeschluss | |
| Bekanntmachung öffentliche Auslegung | 26.07.2019 |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB | 07.08.2019 – 09.09.2019 |
| Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen | |
| Satzungsbeschluss | |

Gemeinde Hettstadt, den

.....
Andrea Rothenbucher, 1. Bürgermeisterin