

Gemeinde Westerngrund
Gemarkung Oberwestern/Huckelheim
Landkreis Aschaffenburg

Bebauungsplan
„Kirbig“
4. Änderung

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der eingereichte Bauantrag eines Bauherrn veranlasste die Gemeinde dazu sowohl Festsetzungen für das Grundstück Fl.-Nr. 553/4, als auch für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzupassen. Das Ziel der Änderung ist die Anpassung der bestehenden Festsetzungen an heutige, moderne Bauweisen, die durch den bestehenden B-Plan teilweise nicht zu verwirklichen sind.

Die Änderung und Ergänzung der Festsetzungen bezieht sich auf die Wandhöhe, die Dachneigung, die Vollgeschosse, die Geländeänderungen, ein nun zulässiges Walmdach und den Kniestock.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der rechtskräftige Bebauungsplan i. d. F. vom 19.03.1991.

Der Beschluss des Gemeinderates vom 10.10.2008 zur Änderung des Bebauungsplanes.

C. LAGE; ABGRENZUNG

Von der Änderung betroffen ist im Einzelnen das Grundstück Fl.-Nr. 553/4 und im Übrigen der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans.

D. VERFAHREN

- I. Der Gemeinderat beschließt am 10.10.2008 die Änderung des Bebauungsplanes.
- II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.11.2008 bis einschließlich 02.01.2009. Die Öffentlichkeit wird in der Zeit vom 01.12.2008 bis einschließlich 02.01.2009 am Verfahren beteiligt.
Die Stellungnahmen wurden am 13.03.2009 im Gemeinderat behandelt.
- III. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.04.2009 bis einschließlich 20.05.2009 mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
Die Stellungnahmen werden im Gemeinderat behandelt.
- IV. 10.07.2009
Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat.

Aufgestellt:

Verwaltungsgemeinschaft
Schöllkrippen
Marktplatz 1
63825 Schöllkrippen

Schöllkrippen, 22.10.2008
Ergänzt, 11.03.2009

Anerkannt:

Gemeinde Westerngrund

Kilgenstein
1. Bürgermeister

Gemeinde Westerngrund

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 10.10.2008

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 7.1

Bebauungsplan Kirbig - Änderungsbeschluss

Sachverhalt:

Bei der Verwaltung gehen in unregelmäßigen Abständen Anfragen nach Dachformen wie Walmdächern, versetzten Pultdächern und auch Flachdächern etc. ein. Diese können wegen den Festsetzungen der Bebauungspläne (§ 30 BauGB) und wegen dem Einfügungsgebot (§ 34 BauGB) im Ortsbereich größtenteils nicht zugelassen werden.

Zu überlegen wäre daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kirbig Bauwerbern die Möglichkeit zu eröffnen solche Dachformen zu errichten. Da auch konkrete Anfragen vorliegen wird seitens der Verwaltung folgende Änderung vorgeschlagen:

- Zulassung von Walmdächern
- Anpassung der Dachneigung auf 38 – 48 Grad (bisher 40 – 48 Grad)
- Anpassung der Wandhöhen auf talseitig 7 und bergseitig 4 Meter (bisher bergseitig 3,50 und talseitig 6,50m)

Die Dachform Walmdach wird derzeit im Baugebiet nachgefragt und auch in anderen Baugebieten außerhalb der Gemeinde bestehen teilweise schon derartige Regelungen. Für die Zulassung ist ein entsprechender Passus als Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Anpassung der Dachneigung orientiert sich zum einen an den im übrigen VG-Bereich getroffenen Festsetzungen, zum anderen aber auch an der Nachfrage von Dachneigungen schon ab 38 Grad insbesondere auch durch Fertighausfirmen.

Gleiches gilt für die Anpassung der Wandhöhen. Auch diese wurden an den im VG-Bereich in der Vergangenheit getroffenen Festsetzungen orientiert. Auch hat sich gezeigt, dass in dem steilen Hanggelände im Bereich Kirbig kaum ein Bauantrag ohne die hier erforderliche Befreiung von den Festsetzungen zu den Wandhöhen auskommt. Es wird daher empfohlen im Zuge einer Änderung auch diese Festsetzung anzupassen.

Dem Gemeinderat steht es frei ggf. weitere Anpassungen zu diskutieren.

Beschluss:

1. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kirbig“ wird in den Punkten Dachform, Dachneigung und Wandhöhen entsprechend der vorhergehenden Ausführungen geändert. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich.
2. Die Verwaltung wird beauftragt einen entsprechenden Änderungsentwurf zur Billigung durch den Gemeinderat vorzulegen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungs-/Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	2
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 21.09.09

Staab

Gemeinde Westerngrund

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 07.11.2008

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 9.1

Bebauungsplan Kirbig-Billigung des Planentwurfes

Seitens der Verwaltung wurde seit dem in der letzten Sitzung gefassten Beschlusses über die Änderung des Bebauungsplanes Kirbig ein Vorentwurf in der Fassung vom 22.10.2008 ausgearbeitet.

Die 4. Änderung sieht abschließend folgende Punkte vor:

- Zulassung von Walmdächern
- Anpassung der Dachneigung auf 38 – 48 Grad
- Anpassung der Wandhöhen auf talseitig 7,0 und bergseitig 4,0 Meter

Zusätzlich wurden von der Verwaltung folgende Änderungen berücksichtigt:

- Zulassung eines 3. Vollgeschosses im Bereich des Dachgeschosses ohne Ausnahme nach §31 Abs. 1 BauGB
- Zulassung von Kniestöcken bis 0,5 Meter gemäß Gestaltungsvorgabe Landratsamt

Hinsichtlich der Vollgeschosse ergab die Abstimmung mit dem Beitragsamt keine Beanstandungen. Mit der Ausweisungen dieser Festsetzung wird die Möglichkeit zur Vorlage im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO erhöht, da eine bisher notwendige Ausnahme für ein 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss nach § 31 Abs. 1 BauGB entfällt.

Mit der Zulassung des Kniestocks werden die derzeit üblichen Gestaltungsvorgaben des Landratsamtes und die Anfragen/Wünsche seitens der Bauherren in diesem Baugebiet berücksichtigt.

Beschluss:

1. Der Änderungsentwurf in der Fassung vom 22.10.2008 wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping, § 4 Abs. 1 BauGB) und die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	1
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 21.09.09

Staab

Gemeinde Westerngrund

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 13.03.2009

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

4. Änderung B-Plan Kirbig, Beschlussfassung Behandlung der Stellungnahmen aus dem Scoping-Verfahren Billigung des angepassten Änderungsentwurfes i.d.F. vom 11.03.09

Sachverhalt:

4. Änderung des Bebauungsplanes „Kirbig“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde, 05.12.08
Schreiben mit Stellungnahmen.
- 1.1 Fachtechn. Stellungnahme der Kreisbaumeisterin, 20.11.08
Die Kreisbaumeisterin gibt in Ihrer Stellungnahme zu bedenken, dass Bebauungspläne gemäß Baugesetzbuch zu ändern sind, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern. Der Wunsch einzelner Bauherren ist als alleinige Begründung für eine Bebauungsplanänderung ausgesprochen verwunderlich, wenn nicht sogar bedenklich.
Die eingereichte Begründung zum Bebauungsplan ist unzureichend. Da keine Argumente für den Anlass und die Erfordernis der Planänderung genannt, sondern in Halbsätzen Bürgerwünsche vorangestellt werden, ist die Abgabe einer Stellungnahme hierzu verfrüht. Die Begründung ist zu überarbeiten.

Beurteilung:
Durch die Änderung werden nicht nur Einzelne Bereiche, sondern auch der Rest des Bebauungsplanes nach den neuesten Vorschriften überarbeitet. Die Änderung passt sich somit den in den neuen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen an. Die von Frau Freytag angesprochene unzureichende Begründung wird in neuen Änderungsentwurf i. d. F. vom 11.03.09 überarbeitet.
- 1.2 Fachtechn. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde und Kreisheimatpfleger, 14.01.09
Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde werden keine Anregungen vorgetragen

1.3 Fachtechn. Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde, 10.11.08
Keine Einwände.

2. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde 05.12.08
Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers bestehen gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken.
Der Kreisheimatpfleger hat folgende Anregungen abgegeben:
Bei der Änderung handelt es sich um die Zulassung von Walmdächern, die Änderung und Ergänzung von Dachneigung, Anzahl der Vollgeschosse und Zulassung eines Kniestockes.
Die bereits vorhandenen Gebäude besitzen durchwegs reine Satteldächer. Um ein einheitliches Bild zu wahren, wäre es wünschenswert, aus städtebaulicher und auch aus heimatpflegerischer Sicht, es bei der reinen Satteldachbauweise zu belassen. Das neu in den Festsetzungen aufgenommene Walmdach sollte deshalb nicht zulässig sein.
Zu den übrigen Änderungen bestehen keine Einwände

Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung „Auf allen geneigten Dächern rote Dachsteine oder rote Ziegel“ soll weiterhin Gültigkeit besitzen.

Bau- und Flurdenkmäler:

Der lebensgroße Bronzestatue, die den Hl. Franz von Assisi darstellt, ist zwar nicht in der Denkmalliste enthalten, jedoch wird empfohlen, den Bildstock mit Umgriff im B-Plan mit darzustellen.

Beurteilung:

Zur Dachform „Walmdach“ ist zu sagen, dass diese Form auf Grund der immer stärker werdenden Nachfrage im Bereich des Bebauungsplanes in den Festsetzungen aufgenommen wird. Die Dachstein- und Dachziegelfarbe wird weiterhin einheitlich nur mit der Farbe „Rot“ zulässig sein. Weiterhin ist gefordert die Bronzestatue des Hl. Franz von Assisi im B-Plan darzustellen. Da bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kirbig“ gestalterisch nur die Festsetzungen geändert werden und eine neue Planzeichnung nicht nötig ist kann dem Wunsch des Unteren Denkmalschutzes nicht entsprochen werden. Sollte es im Zuge einer komplett neuen Bebauungsplanaufstellung in der Zukunft kommen wird die Statue dann in diesem Plan dargestellt werden.

3. Landratsamt, Kreisbrandinspektion, 13.11.08

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den abwehrenden Brandschutz. Der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen ist eine gemeindliche Pflichtaufgabe.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn die in der Stellungnahme aufgeführten Punkte beachtet werden.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten. Der 2. Rettungsweg muss bei den Wohnhäusern sichergestellt sein.

Beschluss:

1. Den Ausführungen der Verwaltung wird zugestimmt.
2. Die von den Behörden gestellten Forderungen werden von der Verwaltung in den Änderungsentwurf eingearbeitet.
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Beschlussfassung teilgenommen hat.

Abstimmung: 11 : 1

Da im Änderungsverfahren sich neue Unstimmigkeiten, auch im Bezug auf das Bauvorhaben Biebrich, ergeben haben, war die Verwaltung gezwungen den Änderungsentwurf vom 22.10.08 in Absprache mit dem Landratsamt Aschaffenburg zu überarbeiten. Der neue Entwurf wird in folgenden Festsetzungen ergänzt.

Festsetzungen für das gesamte Baugebiet:

- Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis 0,80 m zulässig.
- Zur Terrassierung des Geländes sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig

Festsetzungen ausschließlich für Grundstück Fl.-Nr. 553/4

- Grundflächenzahl bis 0,4 GRZ
- Geschossflächenzahl bis 1,2 GFZ
- Anpassung der Wandhöhe auf max. 6,0 m bergseitig und 7,2 m talseitig
- Erhöhung der Dachgesims-Ausladung auf max. 80 cm

Mit dem neuen Änderungsentwurf, soll nach dessen Billigung, dass Verfahren zur Bebauungsplanänderung zum Abschluss gebracht werden.

Beschluss:

1. Der Änderungsentwurf i. d. F. vom 11.03.09 wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Beschlussfassung teilgenommen hat.

Abstimmung: 11 : 1

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 21.09.09

Dedio

Gemeinde Westerngrund

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 10.07.2009

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 6

4. Änderung B-Plan "Kirbig"

Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Für den Zeitraum vom 27.04.09 bis zum 27.05.09 wurde eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirbig“ durchgeführt.

Folgende Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sind bei der Verwaltung eingegangen:

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen, die Hinweise wurden oder werden beachtet.

1.1 Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde, 13.05.09
Schreiben mit Stellungnahmen.

1.2 Fachtechn. Stellungnahme Kreisbaumeisterin, 11.05.09
Die Kreisbaumeisterin nimmt die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirbig“ i. d. F. vom 11.03.09 billigend zur Kenntnis, ohne das weitere Aussagen zur städtebaulichen Qualität der einzelnen Festsetzungen getroffen werden.

1.3 Fachtechn. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, 21.04.09
Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wird den generellen Änderungen grundsätzlich zugestimmt. Jedoch wird die Ausnahmenschaffung im Fall des Grundstücks Fl.-Nr. 553/4 als nicht nachvollziehbar und als Gefälligkeitsplanung angesehen. Solche Präzedenzfälle, überwiegend im Bezug auf die Wandhöhe bis 6,0 m bergseitig und 7,2 m talseitig, werden aus fachlicher Sicht abgelehnt.

Beurteilung:

Aus Sicht der Verwaltung ist die Wandhöhenanhebung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 553/4 nicht relevant bzw. schädlich für den Landschafts- und Artenschutz im Gebiet des Bebauungsplanes. Auch wird durch die erweiterte Wandhöhe keine zusätzliche Flächenversiegelung in Anspruch genommen.

- 1.4 Fachtechn. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde,
09.04.09
Keine Einwände.
- 1.5 Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, 20.04.09
Keine Bedenken
Es wird auf die Stellungnahme vom 05.12.08 verwiesen. Diese wurde
in der Gemeinderatssitzung am 13.03.09 beschlussmäßig behandelt.
- 1.6 Landratsamt, Kreisbrandinspektion, 02.04.09
Keine neuen Erkenntnisse.
Die Stellungnahme vom 13.11.08 wurde vom Gemeinderat am 13.03.09
schlussmäßig behandelt.

B. Öffentliche Auslegung

Keine Einwände von Bürgern.

Sollten zum Bebauungsplanentwurf keine weiteren Anregungen aus dem Gemeinderat aufgegriffen werden wäre zum Abschluss des Verfahrens folgender **Beschluss** zu fassen:

Beschluss:

1. Der Gemeinderat Westerngrund beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05. September 2006 (BGBl. I S. 2098) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) den Bebauungsplanentwurf 4. Änderung „Kirbig“ – i. d. F. vom 11.03.2009, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.

2. Da die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde, bedarf der Bebauungsplan nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	1
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 21.09.09

Dedio