

# **GEMEINDE WESTERNGRUND**

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

ORTSTEIL HUCKELHEIM

BEBAUUNGSPLAN

## **KLEINE WIESE – 1. ÄNDERUNG**

im Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne  
der Innenentwicklung

### **BEGRÜNDUNG**

Ausgearbeitet:

Bauatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin

Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323

E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Aschaffenburg, 14.04.2014

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
A. Anlass und Erfordernis der 1. Änderung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Baugebietes	3
D. Ziele der Planung	4
E. Größe und Nutzungen	4
F. Ermittlung der zulässigen Grundfläche	4
G. Bebauung	5
H. Erschließung	5
I. Grünordnung	5
J. Immissionsschutz	5
K. Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes von 1981	6
L. Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Kleine Wiese“, 1. Änderung	8
<b>VERFAHREN</b>	
I. Der Gemeinderat beschließt am 05.04.2013 die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kleine Wiese“. Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss bekannt zu machen.	14
II. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes am 29.11.2013. Aufstellung nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sind durchzuführen.	14
III. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden vom 09.01.2014 bis 10.02.2014	14
IV. Der Gemeinderat berät und beschließt am 04.04.2014 über die Stellungnahmen der Behörden. Satzungsbeschluss	14
<b>Anlagen</b>	
1. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 05.04.2013	
2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	
3. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 29.11.2013	
4. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 04.04.2014	

## **BEGRÜNDUNG**

### **A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER 1. ÄNDERUNG**

Der Bebauungsplan „Kleine Wiese“ wurde am 10.06.1981 vom Landratsamt Aschaffenburg genehmigt.

Das Plangebiet ist erschlossen und überwiegend bebaut.

Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr neueren Entwicklungen. Bei den Bauvorhaben werden häufig Ausnahmen und Befreiungen von den bisher gültigen Festsetzungen beantragt.

Die Aktualisierung und Überarbeitung des Bebauungsplanes gibt den Bürgern größere Entwicklungsmöglichkeiten und Gestaltungsfreiräume für Maßnahmen im Baubestand und für Neubauten. Durch größere Spielräume der Dachneigungen sind Wohnungen im Dachraum bei Neubauten und zusätzliche Wohnungen zur Nachverdichtung im Bestand durch Änderung der Dächer möglich.

Berücksichtigt werden bei dem räumlichen Geltungsbereich die Grundstücksgrenzen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Das Verfahren erfolgt nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

Der Bebauungsplan wird digitalisiert.

### **B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kleine Wiese“.
2. Der Beschluss des Gemeinderates vom 05.04.2013 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes.
3. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit der Ausweisung des Baugebietes „Kleine Wiese“ als WA – Allgemeines Wohngebiet.

### **C. LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES**

1. Lage  
Teil der nördlichen Ortsrandbebauung im OT Huckelheim.
2. Abgrenzung

Im Nordosten -	Baugrundstücke Fl.Nr. 682/8 – 689
Im Südosten -	Fl.Nr. 682/8 – 682/10, Teilfläche Birkenhainer Straße, Fl.Nr. 194/2
Im Südwesten -	Baugrundstücke Fl.Nr. 682/2 – 687
Im Nordwesten -	Baugrundstück Fl.Nr. 687, Weg Fl.Nr. 688, Baugrundstück Fl.Nr. 689
3. Beschaffenheit  
Nach Südwesten fallendes Hanggelände von etwa 275 m bis etwa 268 m über NN, ca. 10 %.  
Hohlen im Verlauf der Brunnenstraße grenzen im Nordwesten und im Verlauf der Viebigshöhe im Südosten an. Der Böschungsbewuchs ist zu erhalten.

## D. ZIELE DER PLANUNG

1. Die bisher gültigen Festsetzungen erforderten häufig Ausnahmen und Befreiungen, haben neue moderne, ökologische Bauformen eingeschränkt bzw. teilweise auch verhindert.  
Die Aktualisierung und Fortentwicklung des Bebauungsplanes gibt den Bürgern größere Entwicklungsmöglichkeiten und Gestaltungsspielräume für den Baubestand und für Neubauten.  
Die Erhöhung der Dachneigung ermöglicht die Errichtung von Dachaufbauten und die Erweiterung der Baugrenzen lässt Ergänzungen wie Anbauten und Quergiebel zu. Die Flächenreserven können ausgeschöpft und die vorhandenen Wohnfunktionen im Sinne der Nachverdichtung erweitert werden. Das höhenversetzte Pultdach kommt als Dachform hinzu.
2. Die Zahl der Bauvorhaben – Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen -, die keiner Genehmigung bedürfen, wird erhöht bei Einhaltung der Festsetzungen des Änderungsplanes.
3. Die Gebietsart des Planbereiches wird entsprechend der tatsächlichen Nutzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgelegt anstelle bisher als nutzungsbeschränktes „Dorfgebiet“ (MD<sub>A</sub>).
4. Anpassung des Geltungsbereiches an neue Grundstücksgrenzen.
5. Der Änderungsplan wird digitalisiert und ist dadurch Medien wie Internet zugänglich.

## E. GRÖSSE UND NUTZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet	1,23 ha
Verkehrsflächen – Straßen, Wege	<u>0,25 ha</u>
Fläche des Geltungsbereiches	1,48 ha

## F. ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE

nach § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung

Allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl bis 0,4	12.300 m <sup>2</sup> x 0,4 =	4.920 m <sup>2</sup>
Zulässige Grundfläche im Baugebiet		4.920 m <sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> . Es werden keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Baugebiet stehen.

Der Bebauungsplan kann nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Die Aufstellung erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet.  
„Da die Eingriffe im Geltungsbereich nach Art. 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich“.

## **G. BEBAUUNG**

- a. Vorhandene Bebauung  
12 Einzelhäuser (einschl. Bauantrag Fl.Nr. 693, bereits im Bau)  
I + S = Erdgeschoss und Sockelgeschoss und I = 1 Vollgeschoss
- b. Geplante Bebauung – unbebaute erschlossene Grundstücke  
5 Einzelhäuser

## **H. ERSCHLIESSUNG**

Die Straßen, Wege, die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

## **I. GRÜNORDNUNG - Festsetzungen und Pflanzbeispiele**

- Freiflächengestaltung
- Stellflächen und Zufahrten
- Einfriedungen
- Bepflanzung am Übergang zur Landschaft
- Pflanzbeispiele
- Baumbepflanzung in der Nähe von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen

## **J. IMMISSIONSSCHUTZ**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan zeigt die Darstellung des Planbereiches als „Allgemeines Wohngebiet“ (siehe Anlage 2 der Begründung). Die Darstellung als WA-Gebiet entspricht den faktischen Wohnnutzungen in dem Planbereich.

Landwirtschaftliche Betriebe oder Tierhaltung sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Nutzungsmischungen sind in dem Gebiet nicht vorhanden.

Auf das Baugebiet wirken auch keine Geruchsimmissionen von angrenzenden Grundstücken ein.

## K. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES VON 1981

### A. Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

MD<sub>A</sub> Dorfgebiet nach § 5 der BauNVO

a.) Die gem. BauNVO § 5 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 zulässige Tierhaltung darf max. 0,5 Großvieheinheiten oder 1 Stück Großvieh nicht überschreiten. 1 Großvieheinheit entspricht 500 kg Lebendgewicht.

b.) Die gem. BauNVO § 5 Abs. 2 Ziff. 6 zulässige Nutzung wird auf nicht störende Handwerksbetriebe beschränkt.

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I + IS 1 Vollgeschoss und 1 ausgebautes Sockelgeschoss. Traufhöhe bis 6,50 m über Gelände, Satteldach 25° - 30°, Dachausbau nach BayBO nur liegende Dachfenster ohne Kniestock. Beim Gruppenhaus ist die Garage in den Hauskörper einzubeziehen. Eine einheitliche Gestaltung der Hausgruppen ist erforderlich.  
Für Hausgruppen in der offenen Bauweise wird die Grenzbebauung festgesetzt. Mindestgröße der Baugrundstücke, als Einzelhaus 500 m<sup>2</sup>, als Gruppenhaus 350 m<sup>2</sup>. Geländeschnitte sind mit den Bauanträgen vorzulegen.

Ausnahme Dachform

Von den Festsetzungen abweichende Dachformen sind nur gemeinsam für mehrere nebeneinander liegende Häuser möglich.

Garagen, Dachform Flachdach 0° - 7° oder Satteldach dem Wohnhaus entsprechend.

Nebeneinander liegende Garagen in gleicher Flucht und Dachform. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m.

Für die Garagen wird die Grenzbebauung festgelegt.

1. Traufhöhe Straßenseite bis 2,75 m

2. Firsthöhe, die sich bei gleicher Dachneigung wie das Wohnhaus ergibt.

3. Traufhöhe Talseite bis 4,00 m

Auffüllungen und Stützmauern

Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind bis 1,20 m Höhe zulässig.

Firstrichtung

Abstandsregelung

nach den Art. 6 und 7 der BayBO.

Offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze (nicht zwingend)

Breite der Straßen, Wege und Vorgartenflächen

Verkehrsfläche

Grünfläche

Spielplätze.

Dem Landratsamt ist ein Plan mit der Einrichtung und Bepflanzung vorzulegen.

Trafostation

Einfriedung

Die Einfriedungshöhe soll an der Straße 1,00 m, rückwärts 1,30 m nicht übersteigen. Betonpfosten sind nicht erlaubt. Die rückwärtige und seitliche Einfriedung am Übergang zur offenen Landschaft ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu hinterpflanzen.

Freiflächengestaltung der Baugrundstücke nach Art. 8 a BayBO

Mit dem Bauantrag ist ein Plan mit der Freiflächengestaltung vorzulegen.

Pflanzenbindung am Hohlweg erhalten

Pflanzbindung neu anlagen

Geruchsimmissionszonen

Sichtfläche

Die schraffierten Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das gleiche gilt für Stapel, Lagerung und Anpflanzung, sofern eine Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante überschritten wird. Böschungen sind entsprechend abzugraben.

## B. Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgesehene Teilung der Grundstücke

Flurstücksnummern

Abwasserleitungen

## L. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES „KLEINE WIESE“, 1. ÄNDERUNG

### I. Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Grenze des Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO

WA                    Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung  
Der Planbereich wird entsprechend der tatsächlichen Nutzungsarten  
als „Allgemeines Wohngebiet“ festgelegt.

Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO

Grundflächenzahl nach § 17 und § 19 BauNVO  
im WA-Gebiet    bis 0,4 GRZ

Geschossflächenzahl nach § 17 und § 20 BauNVO  
im WA-Gebiet    bis 0,8 GFZ

Zahl der Vollgeschosse

$I + S + D = 1$  Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.

Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°.

Wandhöhen: Talseite bis 7,0 m über Straße bzw. über Gelände,  
Bergseite bis 4,0 m über Gelände bzw. über Straße.

Pultdächer

Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um  
max. 6,0 m überschreiten.

Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO

Ausnahme bei Erhöhung der Dachneigung:

Die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mindestens 3,0 m vorhanden sind.



Dachgauben Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38 °,  
bei Schleppgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°,
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.  
Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Trauflänge,
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m,
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

#### Quer-Zwerchgiebel

Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

1. Die Firsthöhe muss mind. 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die Breite des Quer-Zwerchgiebels darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
3. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

Krüppelwalm Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

#### Geländeveränderungen

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern sowie zur Terrassierung des Geländes bis 1,20 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen. Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen.

#### **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO

Offene Bauweise  
Einzel- oder Doppelhäuser

Baugrenze

Firstrichtung Satteldach  
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

#### **Verkehrsflächen**

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche  
Fußweg  
Straßenbegrenzungslinie

Sichtflächen an Straßeneinmündungen  
Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

## **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Stellplätze**

nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO

### Garagen und Stellplätze

1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen/Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zu 60 % verwendet werden (s. Festsetzungen Grünordnungsplan).
3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.

### Garagen und Carports (offene Garagen)

1. Garagen und Carports sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie: Garagen mind. 5,0 m, Carports mind. 3,0 m.
6. Wandhöhe Garagen und Carports bis 3,5 m über Gelände.
7. Ausnahmeregelung: Für die talseitigen Bauzeilen Wandhöhe bis 5,0 m je nach Gelände.

### Nebenanlagen nach § 14 der BauNV Abs. 1 Satz 1:

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

### **Sonstige Planzeichen**

Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)**

nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

### Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild des Baugebietes zu erhalten.

Begründung: In allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind Mobilfunkanlagen – unabhängig von der Einordnung als Haupt- oder Nebenanlagen – ausnahmsweise als nicht störende gewerbliche Anlagen zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO). Bei dem Plangebiet „Kleine Wiese“ handelt es sich um den Nordrand der Bebauung des Ortsteils Huckelheim am Übergang zur offenen Landschaft. Um das einheitliche Ortsbild mit einer wohnbaulichen Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen, wird die Ausnahme für nicht störende Anlagen (Gewerbebetriebe) nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Bestandteil des Bebauungsplanes nicht zugelassen.

### Dacheindeckung

Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

### III. Festsetzungen Grünordnung

#### Freiflächengestaltung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze ...

#### Stellflächen und Zufahrten

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugensteinen, Gittersteinen oder lediglich befestigte Fahrspuren.

#### Einfriedungen

Einfriedungshöhe an der Straße bis 1,0 m, davon sind Sockelmauern bis 0,4 m Höhe zulässig. Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m.

#### Baumpflanzungen in der Nähe von Telekommunikations- und Versorgungsanlagen

Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

Vorhandener Gehölzbestand am Hohlweg, der zu erhalten ist.

Die Baugrundstücke sind durch Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

#### Pflanzbeispiele für große Bäume (Hausbäume, Grünflächen):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Birke (*Betula pendula*).

#### Pflanzbeispiele für kleinere Bäume (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum)

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbäume.

#### Pflanzbeispiele für standortgerechte Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Bergjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Salweide (*Salix caprea*), Heckenrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Sambucus nigra*), Liguster ungeschnitten (*Ligustrum vulgare*).

#### Beispiele für standortgerechte Kletterpflanzen

Efeu (*Hedera helix*), Knöterich (*Polygonum aubertii*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* Kletterhilfe), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* Engelmanii), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).

Nadelgehölze Nadelgehölze sind nicht standortgerecht, ihr Anteil ist daher auf höchstens 20 % zu beschränken.

#### IV. Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Vorgeschlagene Wohngebäude

Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.

Vorgeschlagene Garagenstandorte

Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der neuesten Fassung maßgebend.

Schalltechnischer Orientierungswert

nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.

Allgemeines Wohngebiet – WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

Böschungen

Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

Bodenfunde – Denkmalschutz

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Rodungszeitraum

Erforderliche Gehölzrodungen sind aus Artenschutzgründen in der Zeit vom 01. März bis 30. September nicht zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatschG).

Solarnutzung und Photovoltaikanlage

Solarnutzung und Photovoltaikanlagen auf den Dächern oder an Fassaden werden empfohlen.

Schichten- und Hangdruckwasser

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Oberflächenwasser

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Wässer sind soweit möglich auf den eigenen Grundstücken in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung wieder zu verwerten. Das Überlaufwasser der Zisternen ist möglichst flächenhaft unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund zu versickern. Die Anbindung des Überlaufes der Zisternen an die Mischwasserkanalisation wird zugelassen.

Dachflächen

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.

Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
I + S + D	O	Zahl der Geschosse	Bauweise
GFZ 0,4	GFZ 0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

**V. Bestandsangaben**

Bestehende Grundstücksgrenze

Flurstücksnummern

Höhenlinie

Vorhandene Böschung

Vorhandene Wohngebäude


Vorhandene Neben- und Garagengebäude

## VERFAHREN


- I. 05.04.2013  
Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kleine Wiese“.  
Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss bekannt zu machen.  
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates ist Anlage 1 der Begründung.
- II. 29.11.2013  
Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf „Kleine Wiese“, 1. Änderung in der Fassung vom 28.10.2013.  
Die Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend.  
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind durchzuführen.  
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates ist Anlage 3 der Begründung.
- III. 09.01.2014 bis 10.02.2014  
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden.
- IV. 04.04.2014  
Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.  
Der Gemeinderat prüft die Stellungnahmen der Behörden und fasst den Satzungsbeschluss.  
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates ist Anlage 4 der Begründung.

Ausgearbeitet:

Bauatelier  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

  
Aschaffenburg, 28.10.2013  
ergänzt, 10.12.2013  
ergänzt, 14.04.2014

Anerkannt:

  
  
Westerngrund, 24.04.14

# Gemeinde Westerngrund

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 05.04.2013

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

**TOP: 2**

### **Bebauungsplan "Kleine Wiese - Vereinfachte Änderung" - Änderungsbeschluss und Billigung des Honorarangebots des Bauateliers Richter/Schäffner**

#### **Sachverhalt:**

Auf Grund von Bauvoranfragen im Bereich des Baugebiets „Kleine Wiese“, bei denen Widersprüche zu den bestehenden Festsetzungen zwangsläufig zu erwarten sind, wurde die Verwaltung von Seiten der Gemeinde Westerngrund beauftragt, ein Honorarangebot zur Überarbeitung und Aktualisierung des Bebauungsplans „Kleine Wiese“ einzuholen.

Das eingereichte Honorarangebot des Bauateliers Richter/Schäffner schließt inkl. 6 % Nebenkosten mit 1.967,36 € zzgl. MwSt.

Mit der angebotenen, vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Kleine Wiese“ sollen die, in diesem Fall als durchweg überholt anzusehenden, Festsetzungen zur Anzahl der Geschosse mit Wandhöhenangaben, Dachform, Dachaufbauten, Nebenanlagen, Gargen- und Carports, etc. überarbeitet und bzw. auf den derzeitigen Stand der Technik angepasst werden.

Ein entsprechender Planentwurf kann, nach erfolgter Billigung des Honorarangebots, durch das Bauatelier Schäffner ausgearbeitet und dem Gemeinderat Westerngrund zur Abstimmung vorgelegt werden.

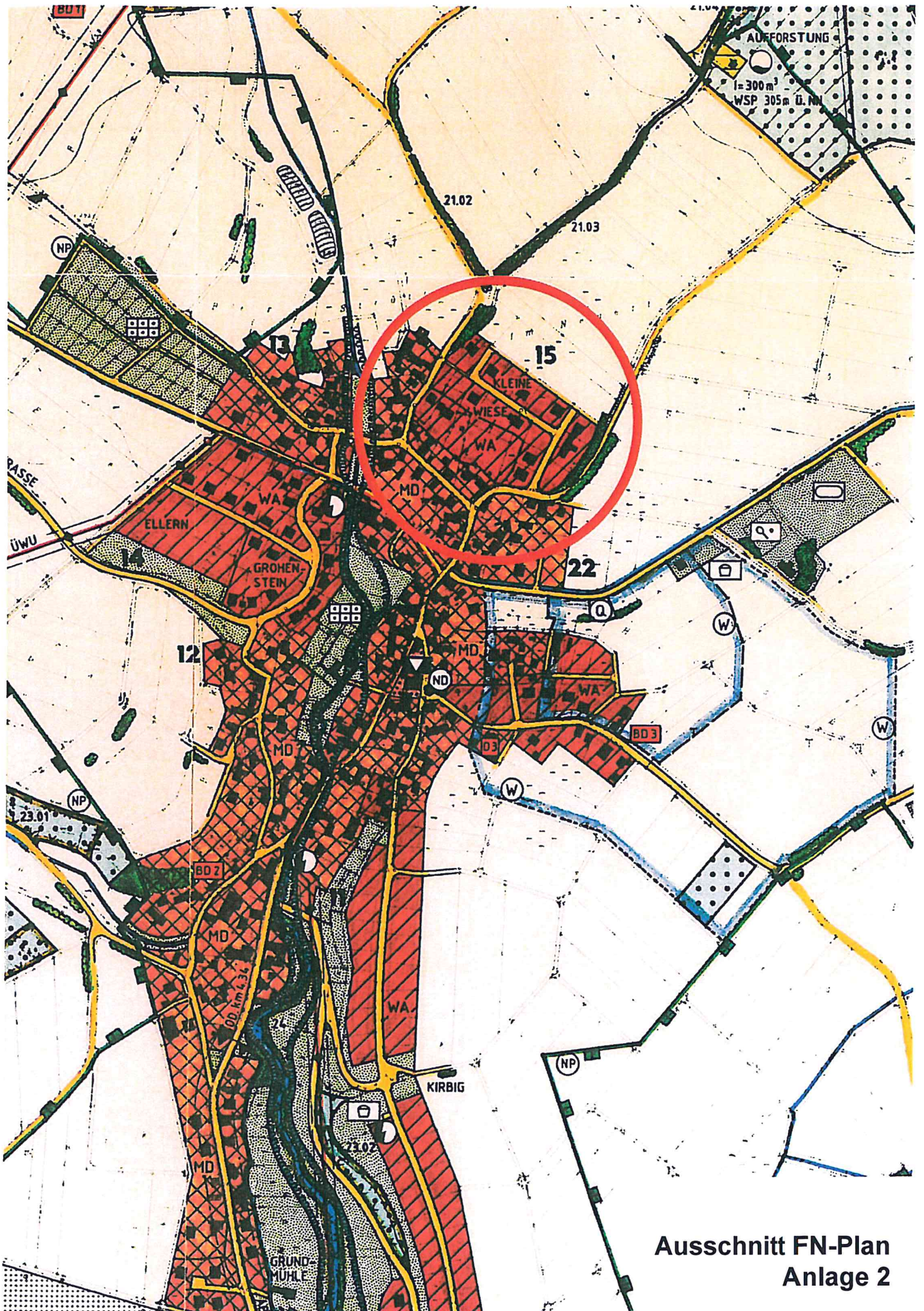
#### **Beschluss:**

1. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kleine Wiese“ i. d. F. vom 03.12.1981 wird, auf Grund einer grundlegenden Aktualisierung der Festsetzungen vereinfacht gemäß § 13 BauGB geändert. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich, basierend auf dem Urplan. Die Änderung des Bebauungsplans erhält die Bezeichnung „Kleine Wiese – Vereinfachte Änderung“.
2. Das Honorarangebot des Bauateliers Schäffner in Höhe von 1967,36 € (zzgl. MwSt) wird gebilligt.
3. Das Bauatelier Schäffner wird beauftragt einen Planentwurf zur Billigung vorzulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. 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	0
pers. beteiligt	0

**Für die Richtigkeit:**



Ausschnitt FN-Plan  
Anlage 2



# Gemeinde Westerngrund

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 29.11.2013

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

**TOP: 1**

### **1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Kleine Wiese" - Billigung des Planentwurfs**

#### **Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 05.04.2013 beschloss Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes "Kleine Wiese" im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB und erteilte dem Bauatelier Schäffner den Planungsauftrag. Das Bauatelier hat nun einen Planentwurf vorgelegt, in dem die in der Sitzung vom 05.04.2013 beschlossenen Neuerungen eingearbeitet sind.

Der Planentwurf i. d. F. vom 28.10.2013 sieht eine Anpassung der Baugrenzen, der Wandhöhen, die Anhebung der Dachneigungen auf bis zu 46 °, eine Zulassung von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen auch innerhalb der Wohngebietsflächen vor. Zudem werden zukünftig Geländeänderungen in Form von Auffüllungen und Abgrabungen bis zu 1,20 m zugelassen und auch die sonstigen Festsetzungen auf den Stand der aktuellen Bayer. Bauordnung gebracht.

Nach der Billigung des Planentwurfs wird eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.

#### **Beschluss:**

1. Der Planentwurf i. d. F. vom 28.10.13 wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte durchzuführen.
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art.49 der Gemeindeordnung (GO) beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

#### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

#### **Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 10.12.13



Dedio

# Gemeinde Westerngrund

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 04.04.2014

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

### TOP: 5

#### **1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Kleine Wiese" - Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; ggf. Satzungsbeschluss**

##### **Sachverhalt:**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.01.2014 bis 10.02.2014 eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt beurteilt:

#### **A. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:**

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
5. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld

#### **1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde/Kreisbaumeisterin, 14.01.14**

Fachtechn. Stellungnahme

Grundsätzlich wird die Idee, den Bebauungsplan „Kleine Wiese“, 1. Änderung an die heutigen architektonischen Bedürfnisse anzupassen und den Ausbau der Dachräume zu gestalten, positiv bewertet.

Aus städtebaulicher Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken zu der Fassung vom 28.10.2013 vorgetragen:

1. Aus welchen Gründen stehen in der Nutzungsschablone I+S+D und in den Gebäuden im Planteil I+S? Warum ist die Festsetzung nicht identisch?
2. Der Übergang von den Gartenflächen in die freie Natur sollte vorzugsweise mit einem öffentlichen Grünstreifen festgesetzt werden. Nur eine öffentliche Grünfläche kann den begrünnten Übergang auch dauerhaft sichern. Eine private Pflanzung dient zwar der Gewissensberuhigung bei der Planaufstellung, kann aber längst nicht so konsequent als „Übergangsrün“ in den Außenbereich hergestellt werden.
3. Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes ist mehr als dürftig. Die Aufzählung von den alten Festsetzungen stellt keine Begründung dar, aus der Zweck und Planungsanlass sowie städtebauliche Ziele der Bauleitplanung abgeleitet werden können. Die Begründung ist im nächsten Verfahrensschnitt zu aktualisieren und zu überarbeiten.

Beurteilung: Kenntnisnahme

- zu 1: Die Eintragungen im Planteil sind Bestandsangaben, siehe Erläuterung in der Planlegende. In der Nutzungsschablone ist die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse eingetragen. Ein Dachgeschoss als anzurechnendes Vollgeschoss ist bei Erhöhung der zulässigen Dachneigung zu erreichen.
- zu 2: Der Grund der Behörde für die Sicherung durch einen öffentlichen Grünstreifen ist zutreffend. Die nachträgliche Festsetzung eines öffentlichen Grünstreifens als Randeingrünung kann bei einem bereits überwiegend bebauten Wohngebiet und angelegten privaten Grünflächen nicht mehr umgesetzt werden.
- zu 3: Planungszweck und Planungsanlass sowie städtebauliche Ziele der Änderung sind in der Begründung aufgeführt, siehe Punkt A. und D. Sie umfassen die Überarbeitung und Aktualisierung des seit Dezember 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die bisher gültigen Festsetzungen erforderten häufig Ausnahmen und Befreiungen, haben neue moderne, ökologische Bauformen eingeschränkt bzw. teilweise auch verhindert.

Die Aufnahme der „alten Festsetzungen“ in der Begründung dient der Übersichtlichkeit und Verdeutlichung der Änderungen gegenüber des „alten“ Bebauungsplanes.

Ein weiterer Verfahrensschritt erfolgt nicht. Mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ist das Verfahren des „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens abgeschlossen.

**2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde,**

07.01.14

Naturschutzrechtliche Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es bestehen keine Bedenken.

**3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde,**

09.01.14

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kleine Wiese“ ist der Planbereich als nutzungsbeschränktes Dorfgebiet (MD<sub>A</sub>) ausgewiesen. Die Ausweisung von MD<sub>A</sub> statt wie ursprünglich vorgesehen WA war auf Forderung des Immissionsschutzes auf Grund vorhandener und möglicher tierischer Geruchseinwirkungen aus der Nachbarschaft erfolgt. Da die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes eine Ausweisung als WA-Gebiet vorsieht, sollte nach Auffassung des Immissionsschutzes in der Begründung des Bebauungsplanes auf die aktuelle Einschätzung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsmissionen eingegangen werden.

Die bisherige Ausweisung des Planbereiches als MD<sub>A</sub> erlaubte eine Tierhaltung von max. 0,5 Großvieheinheiten oder 1 Stück Großvieh sowie die Ansiedlung nicht störender Handwerksbetriebe. Auch hierzu sollte in der Begründung des Bebauungsplanes eine Aussage getroffen werden, ob es im Planbereich entsprechende Nutzungen gibt, da diese evtl. der Nutzung eines WA-Gebietes widersprechen würden.

**Beurteilung:**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan zeigt die Darstellung des Planbereiches als „Allgemeines Wohngebiet“ (siehe Anlage 2 der Begründung). Die Darstellung als WA-Gebiet entspricht den faktischen Wohnnutzungen in dem Planbereich.

Landwirtschaftliche Betriebe oder Tierhaltung sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Nutzungsmischungen sind in dem Gebiet nicht vorhanden.

Auf das Baugebiet wirken auch keine Geruchsmissionen von angrenzenden Grundstücken ein. Die Begründung wird in dem Punkt „Immissionen“ und „Nutzungen“ ergänzt.

**4. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf, 16.01.14**

Es bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

**5. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld, 23.01.14**

**Zusammenfassung:**

In den betroffenen Straßen verlaufen 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen mit einem Schutzbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Wir machen darauf aufmerksam, dass es bei den Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann. Hingewiesen werden auf die Lebensgefahr bei Berührung bzw. Beschädigung der Leitungen und das Merkblatt (lag nicht bei) zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen.

Wir bitten zwei Wochen vor Baubeginn mit dem Technischen Kundenmanagement im Netzcenter Marktheidenfeld Verbindung aufzunehmen.

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

**Beurteilung:** Kenntnisnahme und Beachtung.

**B. Öffentliche Auslegung**

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

**Beschluss:**

**1.** Den Beurteilungen des Bauateliere Schöffner wird zugestimmt.

**2.** 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. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 24. Juli 2012 (GVBl 2012, S. 366), den vereinfachten Änderungsentwurf zum Bebauungsplan „Kleine Wiese“ i. d. F. vom 28.10.13, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung, als Satzung.

**3.** Da der Bebauungsplan 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.

**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	11
Nein-Stimmen	0

pers. beteiligt	0
-----------------	---

**Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 14.04.14



Dedio