

MARKT WEILBACH LANDKREIS MILTENBERG

**2. Änderung
Bebauungsplan „Völkeräcker“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

im Bereich der Fl. Nrn. 663/1 und 665/1

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziel der Planänderung**
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 2.1 Rechtliche Grundlagen**
- 2.2 Flächennutzungsplan**
- 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- 4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**
- 4.1 Städtebauliches Konzept**
- 4.2 Art der baulichen Nutzung**
- 4.3 Maß der baulichen Nutzung**
- 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- 4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
- 4.6 Straßenerschließung**
- 4.7 Ver- und Entsorgung**
- 4.8 Immissionsschutz**
- 5 Aufstellungsverfahren**
- 6 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

1 Anlass und Ziel der Planänderung

Auf Antrag der Eigentümer sollen zwei Grundstücke Fl.Nrn. 663/1 und 665/1, die sich in den „Völkeräckern“ nördlich des Beunsweges befinden von Gewerbegebiet in Mischgebiet umgewandelt werden.

Bisher können gemäß, des Bebauungsplanes auf den beiden Grundstücken nur Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem im angrenzenden Gewerbegebiet ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zugelassen werden.

Da die Eigentümer die Grundstücke so nicht nutzen können, sollen die Grundstücke in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Markt Weilbach hat am 20.06.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Völkeräcker" beschlossen.

Rechtsgrundlage für die Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

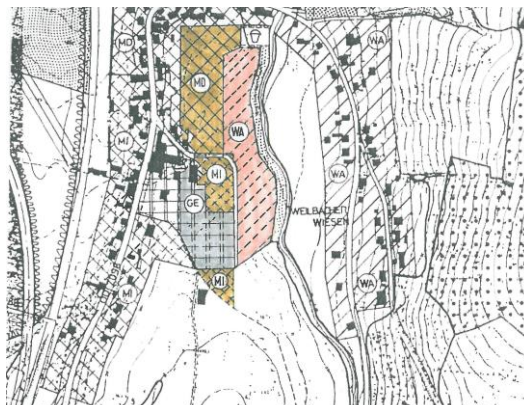
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
3. Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch Entscheidung des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 296) geändert worden ist.
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Weilbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan muss parallel zum beschleunigten Verfahren § 13a BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Völkeräcker" berichtigt (§ 13a Absatz 2 Nr.2 BauGB) werden.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan „Vorher“



Berichtigter Flächennutzungsplan „Nachher“



3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt südlich in der Ortslage Weilbach.
Im Nordosten und Süden grenzt die Straße „In den Völkeräckern“ an.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern: 663/1 und 665/1
Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,1 ha und liegt auf einer Höhe von ca. 156 m ü. NN.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke

im Norden: 674/2, 674

im Osten: 674/1 Straße „In den Völkeräckern“ (Teilfläche)

im Süden: 674/1 Straße „In den Völkeräckern“ (Teilfläche)

im Westen: 686 (Teilfläche), 687

Die Grundstücke sind durch die vorhandene Straße „In den Völkeräckern“ erschlossen.

4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Nutzbarmachung der Grundstücke, sowie Schaffung von Wohnraum und einer Tierarztpraxis/Heilpraktikerpraxis innerhalb der Gemeinde Weilbach.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche wird im Mischgebiet auf 60 % (GRZ 0,6) gem. der gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine durchgehende Baugrenze dargestellt, die für eine Flexibilität bei der Grundstückseinteilung sorgt. Der Abstand zu den Straßen wird durch entsprechenden Abstand der Baugrenzen geregelt.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig.

Für das Mischgebiet ist die offene Bauweise (Gebäudelängen bis 50 m zulässig) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Im Geltungsbereich sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

Die Bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind im rechtskräftigen Bebauungsplan des Marktes Weilbach „Völkeräcker“ festgeschrieben, soweit in der Bebauungsplanänderung nichts anderes vermerkt wurde.

4.6 Straßenerschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die vorhandene Straße „In den Völkeräckern“

4.7 Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung der Wohnhäuser mit Trinkwasser sowie Strom- und Telekommunikationsleitungen ist über das örtliche Versorgungsnetz gesichert. Die Leitungen der Versorgungsträger verlaufen außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das kommunale Mischwassersystem des Marktes Weilbach.

4.8 Immissionsschutz

Es ist keine neue Schallimmissionsprognose erforderlich, da das bisher ausgewiesene Gewerbegebiet auch schon die Richtwerte eines Mischgebietes einhalten muss. In dem Schalltechnischen Gutachten von der LGA vom 09.01.1995 wurde der Änderungsbereich Fl. Nrn. 663/1 und 665/1 als Immissionsort 2 (MI-Wert) eingestuft.

5 Aufstellungsverfahren

Der Markt Weilbach hat am 20.06.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Völkeräcker" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Es wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13a, 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis 14.08.2017 gebeten:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband+Vermessung, Klingenberg a. Main
2. Deutsche Telekom GmbH, Würzburg
3. E.On Bayern
4. Handwerkskammer Unterfranken, Würzburg
5. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
6. Landratsamt Miltenberg
7. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
8. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
9. Stadt Miltenberg
10. Stadt Amorbach

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2017 wurde mit Begründung gemäß §§ 13a, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2017 bis 14.08.2017 öffentlich ausgelegt.

6 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch Entscheidung des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 296) geändert worden ist.

Markt Weilbach: Flächennutzungsplan rechtskräftig 01.06.1987

Internet:

BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>



Markt Weilbach
Hauptstraße 59
63937 Weilbach

aufgestellt:

Weilbach, den 06.07.2017

.....
Bernhard Kern
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher

Bischoffstraße 62
63897 Miltenberg
Tel. 09371/ 7066
bauleitplanung@ibemil.de