

# **MARKT WEILBACH LANDKREIS MILTENBERG**

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

**im Bereich der Fl. Nr. 669 (Teilfläche)**

## **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

Der Markt Weilbach legt besonders Wert auf die Innenentwicklung, also die Bebauung freier Plätze innerorts.

Der im vorliegenden Verfahren neu zu erschließende Bauplatz liegt nördlich des bestehenden Wohngebietes (WA). Der Bauplatz schließt direkt an das Wohngebiet an.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Markt Weilbach hat am 19.09.2017 die 3. 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 das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) 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

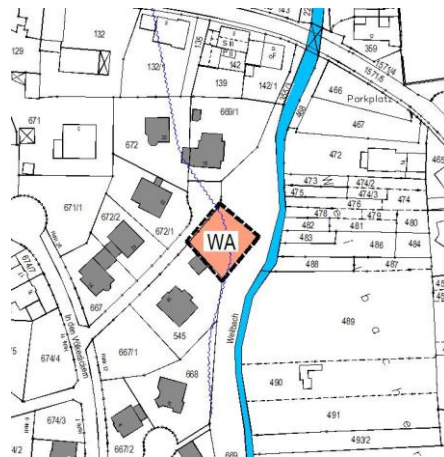
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Weilbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Grünanlage dargestellt.

Der Flächennutzungsplan muss parallel zum beschleunigten Verfahren § 13a BauGB zur 3. 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 Nordwesten grenzt die Straße „In den Völkeräckern“ an.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummer: 669 (Teilfläche)  
Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 360 m<sup>2</sup> und liegt auf einer Höhe von ca. 152 m ü. NN.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke

- im Norden: 674/1 Straße „In den Völkeräckern“ (Teilfläche)
- im Osten: 669 (Teilfläche)
- im Süden: 545
- im Westen: 674/1 Straße „In den Völkeräckern“ (Teilfläche)

Das Grundstück ist 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 von Grundstücken, zur Schaffung von Wohnraum innerhalb der Gemeinde Weilbach.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 40 % (GRZ 0,4) und die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,8 gemäß der gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

#### 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es ist ein Einzelhaus mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die offene Bauweise (Gebäuelängen 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 neue Grundstück an das bereits bestehende Allgemeine Wohngebiet angrenzt.

### 5 Aufstellungsverfahren

Der Markt Weilbach hat am 19.09.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans "Völkeräcker" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2017 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 08.02.2018 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 21.12.2017 wurde mit Begründung gemäß §§ 13a, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2018 bis 08.02.2018 öffentlich ausgelegt.

## 6 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) 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 21.12.2017

.....  
Bernhard Kern  
1. Bürgermeister

**Bearbeitung:**

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher

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