

**MARKT WEILBACH
ORTSTEIL WECKBACH
LANDKREIS MILTENBERG**

**Aufstellung des
Bebauungsplans „Im Gründle“
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB**

**im Bereich der Fl. Nrn. 931, 932, 933, 934, 935
938 (Teilbereich) und 939 (Teilbereich)**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 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**
- 7 Anlagen**

1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Gründle“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Da eine verstärkte Nachfrage nach kurzfristig bebaubaren Bauplätzen besteht und der Markt Weilbach Wert auf die Ansiedlung junger Menschen legt, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im Februar 2018 beschlossen.

Inzwischen liegen dem Markt Weilbach 7 konkrete Bauplatzanfragen für dieses geplante Baugebiet vor. Diese 7 Bauplatzbewerber kommen alle aus Weckbach oder stammen aus Weckbach und möchten nun in ihrem Heimatort bauen.

Der Markt Weilbach hat derzeit keine anderen Potentiale/Bauplätze, die angeboten werden könnten, so dass diese Familien sich auswärts Bauplätze suchen werden. Freie Baulücken im Innerortsbereich sind in Privathand und diese sind nicht zum Verkauf bereit.

Die Gemeinde hat in Zusammenarbeit mit der Odenwaldallianz die Möglichkeit geschaffen, Bauplätze als Privatperson kostenfrei in der Immobilienbörse, bzw. dem gemeinsamen Amtsblatt Bayerischer Odenwald anzubieten. Für den Bereich Weckbach wurde bisher noch kein einziger Bauplatz zum Verkauf angeboten.

Somit sind dem Gemeinderat Weilbach sämtliche Fakten, die eine Einleitung eines Bauleitverfahrens rechtfertigen, bekannt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es Wohnraum zu schaffen. Hierfür wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Das Bebauungsplanverfahren soll nach §13b BauGB durchgeführt werden. Gemäß §13b BauGB kann für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet werden.

Diese Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt. Daher kann gemäß § 13b i.V.m. §13a Abs. 2 i.V.m. §13 Abs. 2 und 3 BauGB insbesondere auf folgende Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB

Rechtsgrundlagen für die Erweiterung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

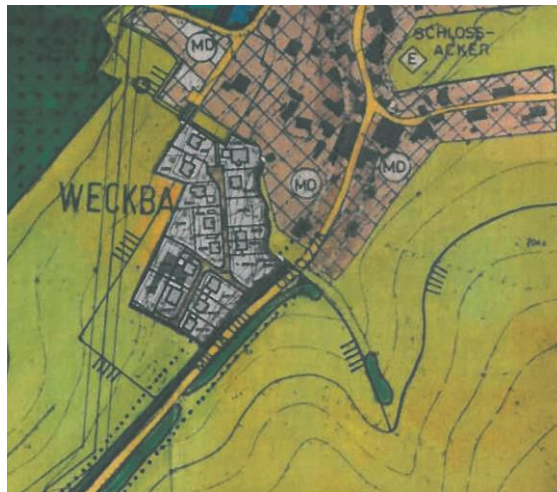
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Weilbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan muss parallel zum beschleunigten Verfahren § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans "Im Gründle" 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 des Ortszentrums Weckbach. Im Westen grenzt die Gönzer Straße - KrMIL 18 an.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern: 931, 932, 933, 934, 935, 938 (Teilbereich) und 939 (Teilbereich).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,6 ha und die mittlere Höhenlage ca. 180-200 m ü. NN.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke

im Norden: 655 (Teilbereich), 655/10 - Gönzer Straße, 82/1, 656, 657 (Teilbereich)

im Osten: 92, 666, 667, 668, 669, 670, 671

im Süden: 929, 938 (Teilbereich)

im Westen: 938 (Teilbereich), 939 (Teilbereich), 971 (Teilbereich)

Die Grundstücke werden durch die vorhandene Straße „Gönzer Straße“ über den „Grundweg“ erschlossen.

4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum. Es sollen Bauflächen für 5 Einzelhäuser geschaffen werden. Diese können aufgrund der bestehenden Geländeneigung mit Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß hergestellt werden. Da der Markt Weilbach beabsichtigt den Flächennutzungsplan für die nördlich gelegenen Grundstücke in WA zu ändern, bildet diese Baulandausweisung einen ersten Abschnitt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

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

Nach § 1 Abs. 5 erste Alternative BauNVO sind die bestimmten zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 2 „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Ziffer 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Ziffer 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Ziffer 4 „Gartenbaubetriebe“ und Ziffer 5 „Tankstellen“ ausgeschlossen und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

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 1,2 gemäß der gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es sind Einzelhäuser mit Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß (Dachgeschoß als Vollgeschoß) zulässig.

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

4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten

Dachneigung 0° bis 45 °

4.6 Straßenerschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die vorhandene „Gönzer Straße - KrMIL 18“ sowie den bestehenden, auszubauenden „Grundweg“.

4.7 Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung der Wohnhäuser mit Trinkwasser sowie Strom- und Telekommunikationsleitungen ist über das örtliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.
Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern.

Die Außengebietsentwässerung bleibt in der jetzigen Form erhalten.

4.8 Immissionsschutz

Es sind keine Immissionen aus Verkehrslärm zu erwarten.

Die DTV-Werte betragen:

- 208 Kfz gesamt, davon
- 17 Kfz Schwerlastverkehr

5 Aufstellungsverfahren

Der Markt Weilbach hat am 20.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Gründle" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Es wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13b, 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.04.2018 über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis 04.06.2018 gebeten:

1. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband+Vermessung, Klingenberg a. Main
3. Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg
4. Amt für Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Miltenberg
5. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
6. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
7. Deutsche Telekom GmbH, Würzburg
8. Handwerkskammer Unterfranken, Würzburg

9. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
10. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
11. Landesamt für Denkmalpflege
12. Landratsamt Miltenberg
13. PLEdoc GmbH, Essen
14. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
15. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
16. Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Würzburg
17. Regionaler Planungsverband, Aschaffenburg
18. Staatliches Bauamt, Aschaffenburg
19. Stadt Miltenberg
20. Stadt Amorbach
21. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2018 wurde mit Begründung gemäß §§ 13b, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2018 bis 04.06.2018 öffentlich ausgelegt.

Es wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13b, 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom um eine Stellungnahme bis..... gebeten.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß §§ 13b, 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

Markt Weilbach: Flächennutzungsplan rechtskräftig 01.06.1987

Internet:

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

7 Anlagen

Anlage 1

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 14.06.2019
Klärle GmbH, 97990 Weikersheim



Markt Weilbach
Hauptstraße 59
63937 Weilbach

aufgestellt:

Weilbach, den 15.02.2018

Weilbach, den 12.07.2019

.....
Bernhard Kern
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher

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