



**GEMEINDE NEUNKIRCHEN
ORTSTEIL RICHELBACH
LANDKREIS MILTENBERG**

AUFSTELLUNG

**Bebauungsplan „Lämmerheide“
im Verfahren nach 13b BauGB**

**im Bereich der Fl. Nrn. 226, 227, 231 und
Teilbereichen der Fl. Nrn. 197, 198, 199, 200,
201, 224, 229**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans**
- 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 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**
- 5 Umweltbericht**
- 6 Aufstellungsverfahren**
- 7 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Neunkirchen besteht aus 3 Ortsteilen: Neunkirchen, Richelbach und Umpfenbach

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lämmerheide“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Die Gemeinde Neunkirchen hat keine gemeindeeigenen Bauplätze mehr, die letzte Baugebieterschließung im OT Richelbach (Neuer Weg) war vor 20 Jahren.

Da eine erhöhte Nachfrage vor allem junger Familien nach Bauplätzen besteht sollen im OT Richelbach 19 neue Bauplätze entstehen.

Das geplante Baugebiet befindet sich im Außenbereich angrenzend an den Siedlungsrand und wurde bisher als intensiv bewirtschaftete Grünfläche genutzt.

Das vorliegende Vorhaben weist maßvoll neue Bauflächen mit Anbindung an vorhandene Bebauung aus. Flächen im Innenbereich der Ortschaft zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes sind aufgrund topographischer Gründe und mangelnder Fläche nicht vorhanden.

Da es sich um eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Wohnbaugebiete "Neuer Weg" und „Eichholz" handelt, kann die vorhandene Infrastruktur mitbenutzt bzw. von hier aus eine kostengünstige Erschließung hergestellt werden.

In den Innerortsgebieten der 3 Ortsteile sind keine Grundstücke vorhanden, die für die Nutzung von Wohnbauflächen, insbesondere für junge Familien genutzt werden können. Zudem besteht meist keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

Das gesamte ausgewiesene Baugebiet wird durch die Gemeinde Neunkirchen erworben. Die Bauplätze werden mit einer Bauverpflichtung innerhalb 3 Jahren nach Erschließung des Gebietes veräußert.

Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel eine Anschlussbebauung herzustellen, wie es bereits im Flächennutzungsplan (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen ist.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Im beschleunigten Verfahren § 13b BauGB

- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Rechtsgrundlage für die Änderung 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. Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).
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 aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neunkirchen, Ortsteil Richelbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt östlich des Ortszentrums von Richelbach. Im Norden und Westen grenzt Wohnbebauung und im Osten und Süden Grünflächen an. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet Zone III.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern: 226, 227, 231 und in Teilbereichen die Fl. Nrn. 197, 198, 199, 200, 201, 224, 229

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,56 ha und liegt auf einer Höhe von 297 - 310 m ü. NN.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke:

im Norden: 170/28, 170/29, 170/30, 170/31 (Teilbereich), 197
im Osten: 199 (Teilbereich), 200 (Teilbereich), 201 (Teilbereich)
im Süden: 224 (Teilbereich), 225 (Teilbereich)
im Westen: 228, 228/1, 228/2, 229 (Teilbereich), 230, 232/1 (Teilbereich)

4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum im Anschluss an den bebauten Ortsbereich Richelbach. Die geplante Bebauung schließt eine Lücke in der bestehenden Bebauung am Ortsrand von Richelbach.

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 1,2 gemäß der gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

Es sind bis zu 3 Vollgeschosse (Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss) zulässig. Die Wandhöhe ist abhängig von der Dachform, siehe planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine durchgehende Baugrenze dargestellt, die für eine Flexibilität bei der Bebauung der einzelnen Baugrundstücke sorgt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

Dachgauben 1. Abstand vom Ortgang mind. 1,5 m
2. Blindgauben sind unzulässig

Dachneigung 0° bis 45 °
5° bis 22° Pultdach

Dachform zulässig sind alle Dachformen

4.6 Straßenerschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die vorhandene Straße „Neuer Weg“, die verlängert und als Stichstraße mit Wendehammer ausgebaut wird. 3 Anliegerwege erschließen Grundstücke, die im westlichen Bereich des Neubaugebietes liegen.

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 Trennsystem.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Als Maßnahmen der Grünordnung sind Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Verkehrsflächen festgesetzt:

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB)
- private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Pflanzgebote und Pflegehinweise zur Unterhaltung im Bereich der nicht bebauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

5 Umweltbericht

Es ist auf Grund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB kein Umweltbericht erforderlich.

6 Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat Gemeinde Neunkirchen hat am 04.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Lämmerheide" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband+Vermessung, Klingenberg a. Main
2. Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg
3. Amt für Landwirtschaften und Forsten Karlstadt
4. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
5. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
6. Deutsche Telekom GmbH, Würzburg
7. Gemeinde Eichenbühl
8. Gemeinde Eichenbühl, Abwasserbeseitigung
9. Handwerkskammer Unterfranken, Würzburg
10. Immobilien Freistaat Bayern, Würzburg
11. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
12. Kabel Deutschland Vertrieb, Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
13. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
14. Landratsamt Miltenberg
15. PLEdoc GmbH, Essen
16. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
17. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
18. Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Würzburg
19. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg
20. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
21. Stadt Kühlsheim
22. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

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

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13b, 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom bis zum beteiligt.

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

7 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).

Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).

Gemeinde Neunkirchen OT Richelbach: Flächennutzungsplan rechtskräftig 27.08.2002

Internet:

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



Gemeinde Neunkirchen
Frankenstraße 20
63930 Neunkirchen

aufgestellt:

Neunkirchen, den 13.03.2019

.....
Wolfgang Seitz
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher

Bischoffstraße 62
63897 Miltenberg
Tel. 09371/ 7067
bauleitplanung@ibemil.de