



Gemeinde Neunkirchen

Frankenstraße 20
63930 Neunkirchen
Landkreis Miltenberg

Bebauungsplanänderung „Heimatweg II“

ENTWURF

Begründung nach § 9 (8) BauGB

Inhalt

- 1 Ziele der Änderung**
- 2 Rechts- und Planungsgrundlagen**
- 3 Änderungen**
- 4 Verfahrensstand**

1. Ziele der Änderung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heimatweg II“ stehen zurzeit noch zwei unbebaute Bauplätze zur Verfügung (Grundstücke Flurnummern 80/10 und 80/11)

Die Gemeinde Neunkirchen ist bestrebt, dass diese Baulücken geschlossen werden, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden.

Ein Kaufinteressent ist nun mit einem Bauwunsch an die Gemeinde herangetreten. Die Planung beinhaltet mehrere Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan, die nicht im Wege einer Befreiung genehmigt werden können. Der Gemeinderat Neunkirchen hat daher eine Änderung des gesamten Bebauungsplanes in Bezug auf die Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu den Einfriedungen sowie Änderungen für die Dachgestaltung und die Höhe der baulichen Anlagen nur für die Grundstücke Flurnummern 80/10 und 80/11 beschlossen.

Durch die Änderung soll den Grundstücksbesitzern ermöglicht werden, neue Gebäude nach den heute gängigen Baustilen zu planen bzw. diese bei Umbaumaßnahmen etc. in Anwendung bringen zu können.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen:

Für den Änderungsbereich ist der Bebauungsplan „Heimatweg II“ mit Rechtskraft vom 30.06.1998 maßgebend.

Der Gemeinderat Neunkirchen hat in der Sitzung am 23.04.2020 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern.

Aufgrund des gewählten beschleunigten Verfahrens wird von einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. 13a Abs. 2 BauGB abgesehen.

3. Änderungen:

Folgende Änderungen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sollen vorgenommen werden:

Dachgestaltung:

Die Festsetzungen für Dachdeckungsmaterial, Dachfarben und Firstrichtung sollen entfallen.

Einfriedungen:

Einfriedungen sind im Straßenbereich bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Im Bereich zwischen den Grundstücken beträgt die maximale Höhe 1,80 m. Zulässig sind Zäune aus allen Materialien.

Folgende Änderungen betreffen nur die Grundstücke mit den Flurnummern 80/10 und 80/11:

Dachgestaltung:

Als zulässige Dachformen werden geneigte Dächer mit 10° bis 50° Neigung festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die Wandhöhe wird talseits mit einer maximalen Höhe von 6,50 m gemessen ab Oberkante vorhandenem Gelände bis zur Oberkante der Dachhaut festgelegt.

Die Firshöhe darf maximal 9,50 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden liegen.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Baugrenzen:

Die Baugrenzen der Flurstücke 80/10 und 80/11 wird umlaufend mit 3,00m Abstand zur Flurstücksgrenze aufgeweitet.

Baulinie

Um die Möglichkeit der Grenzbebauung für Garagen zu schaffen, wird für die Flurstücksnummer 80/10 eine Baulinie festgesetzt.

14. Verfahrensstand

Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:23.04.2020

Bekanntmachung: __.__.____

Auslegungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: __.__.____

Bekanntmachung: __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

__..____ – __..____

Bekanntmachung: __.__.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: __.__.____

Aufgestellt:

Bürgstadt, 09.07.2020

Neunkirchen, 09.07.2020

.....

Johann und ECK
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

.....

Gemeinde Neunkirchen
Wolfgang Seitz, 1. Bürgermeister