



Gemeinde Neunkirchen

Frankenstraße 20
63930 Neunkirchen
Landkreis Miltenberg

2. Bebauungsplanänderung „Heimatweg“

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“ stehen z.Zt. noch drei unbebaute Bauplätze zur Verfügung. Die Gemeinde Neunkirchen ist bestrebt, dass diese Baulücken geschlossen werden, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden.

Ein Grundstücksbesitzer 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 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“ mit Rechtskraft vom 23.11.1993 mit Änderung vom 03.04.2012 maßgebend.

Der Gemeinderat Neunkirchen hat in der Sitzung am 16.01.2020 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 Geltungsbereiches sollen vorgenommen werden:

Höhe der baulichen Anlagen:

Bei neu zu errichtenden Gebäuden darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,50 m über der zugehörigen Fahrbahn hinterkante in Gebäudemitte liegen.

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

Die Firsthöhe darf max. 9,00 m über der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe liegen.

Dachgestaltung:

Als zulässige Dachformen werden geneigte Dächer mit Dachneigung 10 Grad bis 50 Grad festgesetzt. Die Festsetzung des Dachdeckungsmateriales entfällt.

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.

14. Verfahrensstand

Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:16.01.2020

Bekanntmachung: 31.03.2020

Auslegungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 16.01.2020

Bekanntmachung: 31.03.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

08.04.2020 – 11.05.2020

Bekanntmachung: 31.03.2020

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: 03.04.2020, Frist: 11.05.2020

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: 04.06.2020

Aufgestellt:

Bürgstadt, 14.01.2020

Neunkirchen, 14.01.2020

.....
Johann und ECK

Architekten – Ingenieure GbR

Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

.....
Gemeinde Neunkirchen

Wolfgang Seitz, 1. Bürgermeister