



Gemeinde Neunkirchen

Verwaltungsgemeinschaft Ertal

Große Maingasse1

63927 Bürgstadt

Landkreis Miltenberg

Regierungsbezirk Unterfranken

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
„Ehemaliges Hofgut Umpfenbach“  
im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

**Begründung**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Anlagen:

01 Umweltbericht vom 05.11.2021

## **1. Anlass und Ziel der Änderung**

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist ein schriftlicher Antrag vom 02.08.2021 von Herrn Galmbacher, Eigentümer des Anwesen Schlossstraße 11.

Auf den Grundstücken, Flurnummer 8/11, 8/12 und 8/13 wurden bereits Einfriedungen sowie ein Zufahrtstor in massiver Bauweise errichtet. Die geschlossene Einfriedung besitzt eine Höhe von 2.10 m bis maximal 2.28 m, gemessen ab natürlichem Gelände. Das geschlossene, massive Zufahrtstor besitzt eine Höhe von 2.10 m am seitlichen Zaunanschluss bis 3.70 m in Tormitte.

Dies widerspricht der Höhenfestsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Ehemaliges Hofgut Umpfenbach“, welcher für Einfriedungen eine maximale Höhe von 1.50 m in Planteil 1 vorgibt.

Abb. 1: Bilder Zaunanlage:



Abb. 2: Bilder Toranlage:



Der Gemeinderat Neunkirchen hat mit Beschluss vom 04.03.2021 im Rahmen eines Bauantrages der Erteilung einer Befreiung für die Einfriedung zugestimmt.

Das Landratsamt erteilte mit Schreiben vom 19.03.2021 keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, da die Grundzüge der Planung hiervon betroffen sind. Vielmehr teilte das Landratsamt mit, dass eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist.

## **2. Rechts- und Planungsgrundlagen**

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Hofgut Umpfenbach“, im Ortsteil Umpfenbach wurde erstmals am 27.08.2002 rechtsverbindlich.

Der Gemeinderat Neunkirchen hat in seiner Sitzung vom 09.09.2021 die Änderung der textlichen Festsetzungen über Einfriedungen beschlossen.

Die Änderung erfolgt im Regelverfahren.

(Nach Rücksprache mit dem Landratsamt (06.10.21), findet das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB aufgrund der massiven Bauweise keine Anwendung, da die Grundzüge der Planung tangiert werden.)

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **3. Inhalt der Änderung**

Nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung, Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO, sind Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer maximalen Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche von bis zu 2 m, außer im Außenbereich, verfahrensfrei. Ebenso sind, nach Art. 6 Abs. 9 Nr. 3 BayBO, in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m zulässig.

Aufgrund dieser Rechtsgrundlage ist die vorhandene Einfriedung sowie das Zufahrtstor, unabhängig von den Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan, genehmigungspflichtig und abstandsrelevant.

Die Höhe der vorhandenen Einfriedung und des vorhandenen Zufahrtstors ist höher als 2 m, sodass diese entsprechend reduziert werden müssten.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan unter Punkt 5. „Einfriedungen“ sind nicht mehr zeitgemäß, vor allem was die Festlegung der Materialien betrifft.

Der Gemeinderat Neunkirchen entschied daher, mit Beschluss vom 09.09.2021, die Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan zu streichen, sodass sich die Rechtsgrundlage für die Errichtung von Einfriedungen unmittelbar aus der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ergibt. Durch den Wegfall der Begrenzung der Höhe für Einfriedungen sind diese nunmehr lt. BayBO bis zu einer Höhe von 2.0 m über der natürlichen Geländeoberfläche möglich.

Aufgrund der topographischen Lage und der geringen Überschreitung der bereits vorhandenen Einfriedung zu den Vorgaben der BayBO wird folgende Festsetzung aufgenommen:

#### 5. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen ergibt sich aus Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO.

Geringfügige Überschreitungen können aufgrund ungünstiger Geländeverläufe bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zugelassen werden.

Toranlagen für die Hauptzufahrt zu Planteil 1 sind bis zu einer Höhe von 3.90 m zulässig.

Die maximale Höhe der derzeit vorhandenen Einfriedung beträgt 2.28 m über der natürlichen Geländeoberfläche und kann somit erhalten bleiben.

Die Toranlage besitzt eine maximale Höhe von 3.70 m und kann somit auch erhalten bleiben.

Der rechtsgültige Bebauungsplan gibt in Planteil 1 keine Materialien vor.

Die Wahl des Materials obliegt alleine dem Bauherrn.

Künftige Anträge auf Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von den Vorgaben des Art. 6 Abs. 1 BayBO wird die Gemeinde im Zuge der Baugenehmigung prüfen und ggf., wie auch im vorliegenden Fall, zustimmen.

#### **4. Verfahrensstand**

Änderungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 09.09.2021

Bekanntmachung: 07.12.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**:

13.12.2021 – 14.01.2022, Bekanntmachung: 07.12.2021

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß

**§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben und Mail vom 06.12.2021,

Frist: 13.12.2021 – 14.01.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 06.04.2022 – 06.05.2022,

Bekanntmachung: 29.03.2022.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2**

**BauGB**: Mail v. 15.03.2022, Anschreiben vom 24.03.2022, Frist: 06.04.2022 –

06.05.2022

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 30.06.2022

Bekanntmachung: 19.07.2022

Aufgestellt: JB

05.11.2021 / 25.01.2022 / 09.05.2022

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

.....  
Gemeinde Neunkirchen  
Wolfgang Seitz, 1. Bürgermeister