

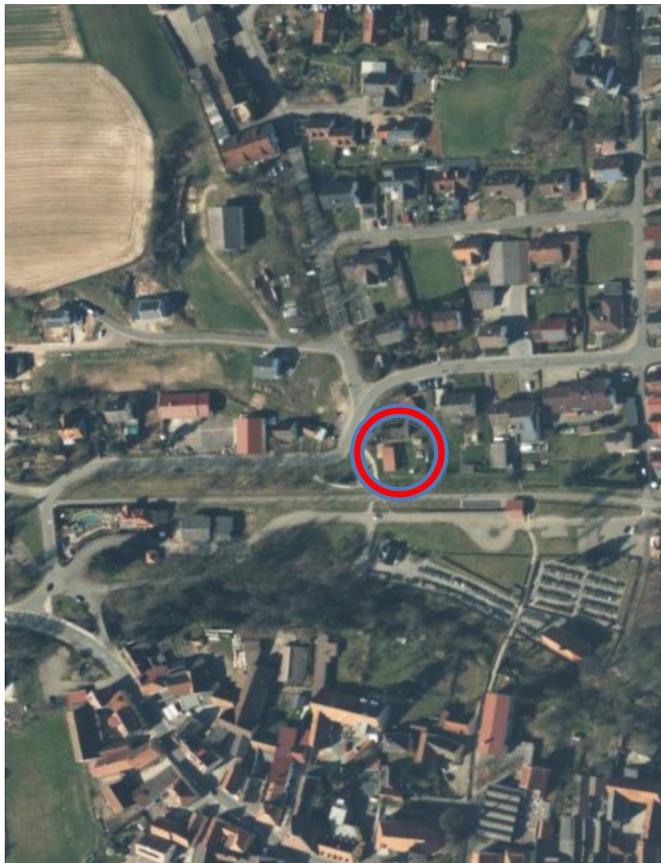
# MARKTGEMEINDE BURGWINDHEIM

Gemeindeteil Burgwindheim

## BEBAUUNGSPLAN

Änderung des Bebauungsplanes  
„Burgwindheim Nord - Siedlungsstraße“

# BEGRÜNDUNG



Bearbeitet durch: **FMP**, Schweinfurt

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Einleitung .....	3
1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets .....	3
2. Allgemeine Bemerkungen .....	3
2.1. Planungserfordernis und Planungsziele .....	3
2.2. Verfahrensablauf .....	3
3. Festsetzungen .....	4
3.1. Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.2. Bauweise .....	5
3.3. Überbaubare Grundstücksflächen .....	5
3.4. Abstandsflächen .....	5
4. Ver- und Entsorgung .....	5
5. Erschließung .....	7
6. Die Kosten und die Wirtschaftlichkeit .....	7
7. Planverwirklichung und Folgeverfahren .....	7

## 1. Einleitung

### 1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Fl. Nr. 249 in der Gemarkung Burgwindheim. Es liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Burgwindheim Nord“ der Marktgemeinde Burgwindheim, Gemeindeteil Burgwindheim. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

## 2. Allgemeine Bemerkungen

### 2.1. Planungserfordernis und Planungsziele

Im Hinblick auf die aktuelle Situation des Wohnungsmarkts, und den Möglichkeiten der Nachverdichtung im Ortsbereich hat der Gemeinderat beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines weiteren Wohnhauses auf dem vorgenannten Grundstück zu schaffen. Dies soll dazu beitragen, junge Familien in Burgwindheim Wohnraum zu bieten und den Flächenbedarf für weitere Neubaugebiete zu reduzieren.

### 2.2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.01.2022 die Änderung des Bebauungsplans „Burgwindheim Nord“ beschlossen. Mit dem Gemeinderatsbeschluss wurden auch gleichzeitig die Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderungen festgesetzt.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus dem Plan der öff. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 15.02.2022.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung, „Änderung des Bebauungsplans Burgwindheim Nord - Siedlungsstraße“.

Der Gemeinderat hat weiterhin beschlossen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufzustellen, da die Grundzüge der Planung (§ 13 Abs. 1 BauGB) nicht berührt sind.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. Die Zulässigkeit von Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen,
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden nicht vorbereitet. Naturschutzgebiete oder Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten ist.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird wegen der Geringfügigkeit der geplanten Änderung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ein Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

### **3. Festsetzungen**

#### **3.1. Maß der baulichen Nutzung**

Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen:

stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insb. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

In Anlehnung an die vorhandenen Festsetzungen innerhalb des Baugebiets wird die Festsetzung Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) für erforderlich gehalten.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,4 unverändert. Eine Veränderung würde zusätzlichen Ausgleichsflächenbedarf auslösen. Darüber hinaus darf dieser Wert um max. 50 % für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und damit bis zu einer max. GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

##### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Wert, der bisher für zweigeschossige Gebäude mit einem weiteren Vollgeschoss, in Form eines ausgebauten Dachgeschosses, zulässig ist.

##### Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt die geltende Festsetzung für die Nachbargrundstücke auf und trägt damit zur Einfügung des Baukörpers in die nähere Umgebung bei.

Die weiteren Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Eindeckungsmaterialien bleiben zum bisher gültigen Bebauungsplan unverändert, bzw. werden um zusätzliche Gestaltungsformen erweitert, um eine zeitgemäße Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen.

### **3.2. Bauweise**

Für die Bebauung wird die in der näheren Umgebung prägende, offene Bauweise (Bebauung mit seitlichem Grenzabstand) festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden. Doppel- und Reihenhäuser sind unzulässig.

### **3.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser durch die Baugrenzen gekennzeichneten Fläche ist das Hauptgebäude zu errichten. Diese Festsetzung wird modifiziert um ein zweites Baurecht auf diesem Grundstück zu schaffen.

### **3.4. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) finden Anwendung.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für diese Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Freigelegte Erdkabel dürfen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft hat.

Weiterhin wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt grundsätzlich: Wasserwirtschaftlich und ökologisch ist die Sammlung in **Zisternen** der optimale Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser. Im Idealfall werden die jeweiligen Entwässerungswege durch Dachbegrünung unterstützt.

Da Zisternen jedoch nur ein begrenztes Auffangvolumen haben und somit eine vollständige Entsorgung des Niederschlagswassers allein über Zisternen nicht gesichert ist, muss neben Zisternen eine zuverlässige Niederschlagswasserentsorgung gewährleistet sein.

Sofern der Untergrund ausreichend versickerungsfähig ist, wäre aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Entsorgung des (überschüssigen) anfallenden Niederschlagswassers über eine dezentrale **Versickerung** auf den jeweiligen Grundstücken selbst, der Einleitung in die kommunale Regenwasserkanalisation vorzuziehen. Ob der Untergrund für die Versickerung des Niederschlagswassers geeignet ist, ist nicht bekannt; Erkenntnis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens können über Baugrunduntersuchungen gewonnen werden.

Sofern das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser direkt auf diesen versickert werden soll, ist folgendes zu beachten:

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch das Einleiten in das Grundwasser über Versickerung) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis;

Bei schadloser Niederschlagswasserentsorgung unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV nebst technischen Regeln TRENGW oder TREN OG ist jedoch keine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.

Unabhängig von der Genehmigungspflicht sind für die Errichtung und den Betrieb der Versickerungsanlagen die Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-A 102 sowie das Merkblatt DWA-M 153 anzuwenden.

Das Straßenniveau sollte so geplant sein, dass bei einem **Sturzregen** das Wasser, neben der Versickerungsmöglichkeit, zügig ablaufen kann, ohne dass es in Kellerräume eindringen kann.

Um das anfallende Niederschlagswasser möglichst gering zu halten, sollte **möglichst wenig Fläche versiegelt werden**. Insbesondere Parkplätze, Stellplätze oder Wege können bspw. über Rasengittersteine oder spezielle Pflastersteine mit großen Fugen so gestaltet werden, dass ein Teil des Niederschlagswassers bereits hier versickern kann.

#### Wassergefährdende Stoffe

Bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Bundes-Anlagenverordnung AwSV und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.

Für Bau-, -Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen des § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV, Stand 18. April 2017, BGBl. I S. 905) und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen.

Andere Vorschriften, insbesondere die des Bau-, Gewerbe- und Immissionschutzrechts bleiben hiervon unberührt.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen muss die Wasserversorgung so dimensioniert sein, dass diese 96 m<sup>3</sup> Wasser für 2 Stunden fördern kann. Sollten Bauwerber einen höheren Löschwasserbedarf benötigen, muss dieser selbst dafür Sorge tragen. Nach Möglichkeit, sollten Überflurhydranten installiert werden.

## **5. Erschließung**

Die Belange des Brandschutzes und des Rettungsdienstes sind zu berücksichtigen. Das weitere Wohnhaus muss für entsprechende Einsatzfahrzeuge erreichbar sein

Bei der Bepflanzung von Hecken und Sträuchern ist darauf zu achten, dass diese bei einem Leitereinsatz keine Behinderung darstellen.

Die Brüstungshöhe darf max. 8,00 m. o. K. Balkongeländer bei Wohnhäusern betragen. Sollte diese höher sein, muss der zweite Rettungsweg baulich gesichert werden.

## **6. Die Kosten und die Wirtschaftlichkeit**

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **7. Planverwirklichung und Folgeverfahren**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist keine Umlegung erforderlich, da sich das Grundstück zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Besitz eines einzigen Eigentümers befindet. Mit Rechtsverbindlichwerdung des Bebauungsplans kann deshalb mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen jederzeit begonnen werden.

Markt Burgwindheim, den 15. Februar 2022, 31. Mai 2022

