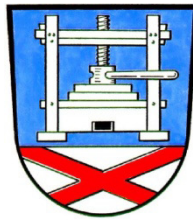


Teil C



Gemeinde Retzstadt

(Landkreis Main-Spessart)

Bebauungsplan „Am Hönig II“, 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 25.04.2017
geändert: 30.05.2017

.....
(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	4
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
5. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
6. Erschließung	10
7. Bodenordnende Maßnahmen	11
8. Erdarbeiten	11

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für das allgemeine Wohngebiet "Am Hönig II", Gemeinde Retzstadt, besteht ein wirksamer Bebauungsplan in der Fassung vom 26.01.2017, in Kraft getreten am 17.02.2017.

Der Bebauungsplan „Am Hönig II“ hatte sich folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Retzstadt vom 30.05.2000 (zuletzt geändert am 03.04.2003), in Kraft getreten am 11.03.2005 entwickelt.

Die Gemeinde Retzstadt hat in ihrer Sitzung am 06.04.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans für das allgemeine Wohngebiet „Am Hönig II“ gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zielt auf die Regelung einer sachgerechten Erschließung und die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Bebauung ab. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurnummern Fl.-Nr. 2959, 2960, 2961, 2962/1, 2969/13, 2971, 2972, 2973, 2974 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 2969/1, 3059/2 der Gemarkung Retzstadt.

Grund für die 1. Änderung des genehmigten Bebauungsplanes ist die Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung. Zahlreiche Bauherren innerhalb des Baugebiets sehen die Errichtung von Flachdächern und Pultdächern vor. Diese Dachformen waren bislang nur in sehr engen Grenzen bzw. nicht zugelassen, sodass der Gemeinderat aufgrund der Bauherrenwünsche die 1. Änderung veranlasst hat. In diesem Zusammenhang werden auch die Festsetzungen für die zulässigen Höheneinstellungen der Gebäude ergänzt, sodass diese nunmehr auch den dann zulässigen Dachformen Flachdach und Pultdach Rechnung tragen.

Der Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet „Am Hönig II“ umfasst eine Fläche von ca. 2,19 ha (Geltungsbereich). Dieser ist vollständig von der 1. Änderung betroffen.

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990 festgesetzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des bestehenden und genehmigten Bebauungsplanes „Am Hönig II“ wird der Geltungsbereich nicht erweitert, es erfolgt lediglich eine Anpassung der Festsetzung der Dachgestaltung sowie der zulässigen Höhenentwicklung.

Die im Baugebiet vorhandenen Parzellen sind derzeit bereits weitestgehend an Bauwillige veräußert worden. Die Erschließung des Baugebiets wird voraussichtlich im Spätsommer 2017 abgeschlossen sein, sodass im Anschluss bereits zeitnah mit der Errichtung der ersten Wohngebäude begonnen werden kann.

Die vorbereitenden Planungen der Grundstückseigentümer sind hierbei bereits soweit gediehen, dass an den Gemeinderat wiederholt der Wunsch herangetragen wurden, auch die Anordnung von Flachdächern und Pultdächern zuzulassen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung der entsprechenden Parzellen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 30.05.2000 (zuletzt geändert am 03.04.2003), in Kraft getreten am 11.03.2005.

Da sich der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Ausweisung mit dem geplanten Vorhaben decken, hat sich der Bebauungsplan folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich als Wohnbaufläche WA dargestellt.

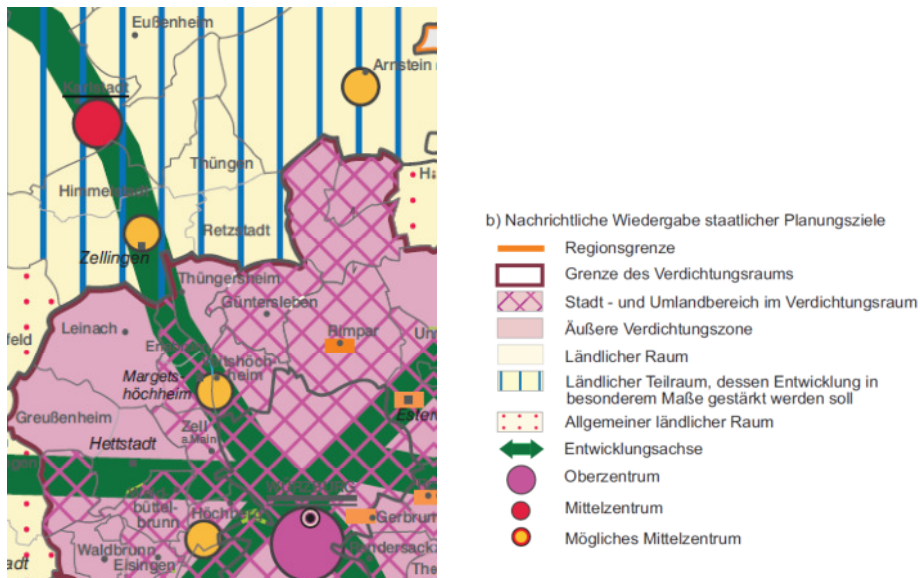
Die Öffentlichkeit wird durch Offenlegung der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hönig II“ in der Fassung vom 30.05.2017 unterrichtet. Die Offenlage wird am 07.07.2017 ortsüblich durch Veröffentlichung der Mitteilung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen bekannt gemacht. Die Offenlegung findet im Zeitraum vom 17.07.2017 bis zum 18.08.2017 statt.

Parallel zum vorgenannten Verfahren werden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 17.07.2017 bis zum 18.08.2017 gehört.

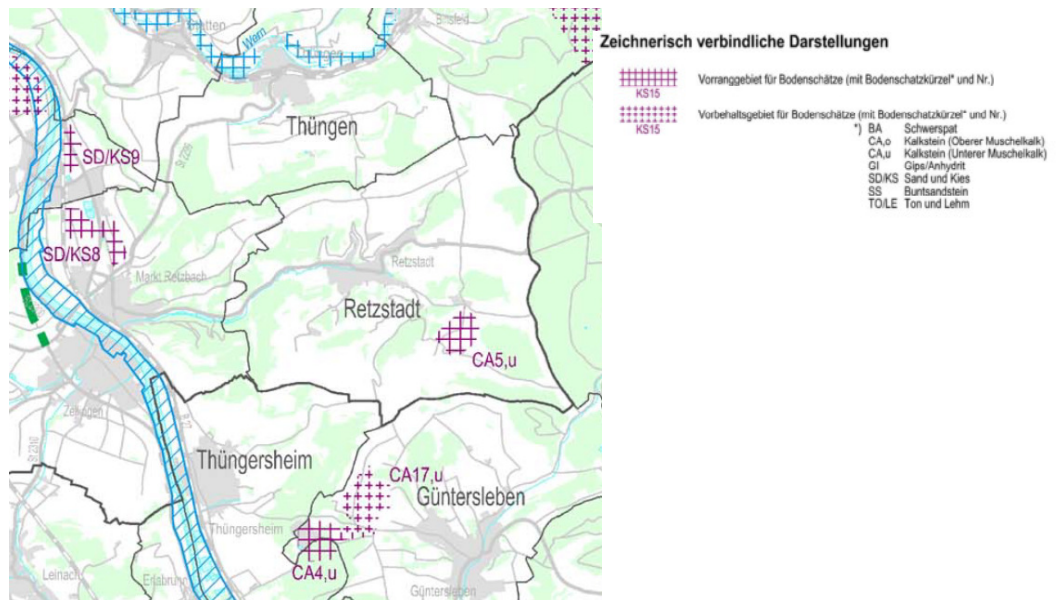
Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.09.2013) sowie im Regionalplan Würzburg (1985, zuletzt geändert 20. 08. 2013) liegt das Gemeindegebiet Retzstadt im ländlichen Teilraum des Oberzentrums Würzburg.

Im Gemeindegebiet Retzstadt sind Vorbehaltsflächen für Kalkstein (unterer Muschelkalk) ausgewiesen, die jedoch ausschließlich östlich außerhalb der bebauten Gebiete liegen.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2
 (Stand: 1. September 2013)



Auszug aus dem Regionalplan 2: Würzburg Land: Karte Bodenschätze

Im Gemeindegebiet Retzstadt sind Vorrangflächen WK7 für Windkraftanlagen genehmigt und erstellt (7. Änderung Flächennutzungsplan).



Auszug aus dem Regionalplan 2: Würzburg Land: Karte 2b Siedlung
und Versorgung -Windkraftnutzung

4. **Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

Der Bebauungsplan „Am Hönig II“ beinhaltet Vorgaben bezüglich der städtebaulichen Gestaltung, um eine einheitlich gestaltete Bebauung zu erzielen. Diese behalten ihre Gültigkeit und sollen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur hinsichtlich der zulässigen Dachformen und in diesem Zusammenhang hinsichtlich der Höheneinstellung für Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer angepasst werden.

Folgende Änderungen wurden im Bebauungsplan vorgenommen

Höheneinstellung Flach und Pultdächer:

Die Höheneinstellung für die nunmehr zulässigen Dachformen Flachdach und einläufiges Pultdach werden wie folgt festgesetzt:

Im Geltungsbereich E+1 wird für Pult- und Flachdächer die maximal zulässige Gesamthöhe auf 7,50 m über dem Bezugspunkt gemäß Punkt 2.4.5 festgesetzt.

Im Geltungsbereich E+D wird für Pult- und Flachdächer die maximal zulässige Gesamthöhe auf 7,00 m über dem Bezugspunkt gemäß Punkt 2.4.5 festgesetzt.

Dachneigung:

Es werden die folgenden Festsetzungen ergänzt:

Zulässige Dachneigung für Pultdächer: 7° - 28°

Zulässige Dachneigung für Flachdächer: 0° - 5°

Dachform:

Neben Satteldächern, Walm- und gegenläufigen Pultdächer sind zukünftig auch Flachdächer und (einläufige) Pultdächer zulässig.

Dacheindeckung:

Neben den bislang für Hauptgebäude zulässigen Dacheindeckungen in Form von Ziegeln und Dachsteinen dürfen Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 15° zukünftig auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden. Flachdächer sind zu begrünen.

Alle geneigten Dächer mit einer Dachneigung über 15° müssen mit naturroten, rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Ziegeln bzw. Dachsteinen gedeckt sein.

5. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Hönig II" wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Die im Bebauungsplan „Am Hönig II“ getroffenen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen: Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten. Es sind im Sommerhalbjahr in einem Hausgarten nur schonende Form und Pflegeschnitte, zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und die der Gesunderhaltung der Bäume dienen, erlaubt, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

6. Erschließung

Die Bauabreiten zur Erschließung des Baugebiets werden derzeit durchgeführt und voraussichtlich im Spätsommer 2017 fertiggestellt.

Bei den Bautätigkeiten können diverse nicht gefährliche und gefährliche Abfälle anfallen.

Abfälle sind in erster Linie zu vermeiden und in zweiter Linie zu verwerten. Die Verwertung der Abfälle hat Vorrang vor der Beseitigung. Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

Gefährliche Abfälle sind von anderen Abfällen getrennt zu halten und getrennt einer Entsorgung zuzuführen.

7. **Bodenordnende Maßnahmen**

Der Flächen im Bereich der 1. Änderung befinden sich im Besitz der Gemeinde Retzstadt bzw. wurden bereits an Bauwillige veräußert.

8. **Erdarbeiten**

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Gemeinde Retzstadt
c/o VG Zellingen
Würzburger Straße 26
97225 Zellingen