



MARKT SCHNEEBERG LANDKREIS MILTENBERG

**Aufstellung
Bebauungsplan „Erweiterung Schulstraße“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB**

**im Bereich der Fl. Nrn. 4844 und
Teilbereiche 4840/2, 4841, 4842/2**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**
- 1.1 Geltungsbereiche**
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 2.1 Rechtliche Grundlagen**
- 2.2 Flächennutzungsplan**
- 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- 4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**
- 4.1 Städtebauliches Konzept**
- 4.2 Art der baulichen Nutzung**
- 4.3 Maß der baulichen Nutzung**
- 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- 4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
- 4.6 Straßenerschließung**
- 4.7 Ver- und Entsorgung**
- 4.8. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**
- 5 Umweltbericht**
- 6 Aufstellungsverfahren**
- 7 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Gemeinderat Schneeberg hat am 16.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Schulstraße" im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB beschlossen.

Es ist äußerst schwierig, für junge Familien in Schneeberg bzw. im Raum Amorbach einen geeigneten Bauplatz zu erwerben.

Die Marktgemeinde Schneeberg besitzt nur noch einen unbebauten Bauplatz (Fl.Nr. 1790/68, 1161 qm), der zwischen Bahnschiene und B47 mit steiler Hanglage nur sehr schwer zu verkaufen ist.

Die Baulücken verteilen sich auf die Bebauungspläne Roscheklinge, In der Steige, Sommerberg, Weinbergstraße, Zeilbaumstraße und Bergstraße.

Insgesamt gibt es in Schneeberg 41 unbebaute Grundstücke, die sich im Privatbesitz befinden.

Davon sind zurzeit vier Bauplätze käuflich, wobei alle vier sich in steiler Hanglage befinden und kostenaufwendige Hangsicherungen notwendig sind. Viele Grundstückseigentümer wollen ihre Grundstücke für ihre Kinder behalten bzw. sehen das Baugrundstück als Vermögensanlage. Vier Baugrundstückseigentümer wollen in den nächsten zwei Jahren selbst bauen.

Mit dem Bebauungsplan Schulstraße werden in Schneeberg erstmalig Bauplätze in ebener Lage erschlossen.

1.1 Geltungsbereiche

Der 1. Bereich Fl.Nr. 4844 befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Schule. Das Schulgebäude steht schon mehrere Jahre leer und es gibt keine Möglichkeit der Weiter- bzw. Umnutzung. Aus diesem Grund soll dieses abgerissen werden. Dadurch wird es möglich 8 neue Baugrundstücke zu schaffen, hierbei soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB „Innenentwicklung“ durchgeführt werden.



Der 2. Bereich mit den Teilbereichen Fl. Nrn. 4840/2, 4841, 4842/2 mit 3 neuen Baugrundstücken grenzt an bereits vorhandene Wohnbebauung und hierbei soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ durchgeführt werden.

Dem Baugrundstück 9 werden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über das Grundstück Fl.Nr. 4842/3 und dem Baugrundstück 10, 11 über die Teilfläche Fl.Nr. 4841 ermöglicht.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Im beschleunigten Verfahren § 13a und § 13b BauGB

- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Rechtsgrundlage für die Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Schneeberg ist der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfslflächen und Grünflächen ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan muss parallel zum Verfahren § 13a und § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Schulstraße“ berichtigt (§ 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB) werden.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan „Vorher“



Berichtigter Flächennutzungsplan „Nachher“



3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt westlich des Ortszentrums von Schneeberg. Im Norden und Osten grenzt die „Schulstraße“ und im Süden Wohnbebauung, Grünflächen und im Westen Grünflächen an.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern:

Bereich 1 - 4844

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,50 ha und liegt auf einer Höhe von ca. 169 m ü. NN.

Dieser grenzt an folgende Flurstücke:

Nordosten	4837 (Teilbereich), 4831, 4834, 4833 (Teilbereich)
Südosten	4847/3, 4847/2, 4847/1, 4847, 4872
Südwesten	5097/2 (Teilbereich), 5098, 5099, 5101, 5102, 5107/2, 5109, 5110 (Teilbereich)
Nordwesten	4843, 4843/3, 368/3

Bereich 2 - 4840/2 (Teilbereich), 4841 (Teilbereich), 4842/2 (Teilbereich)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,28 ha und liegt auf einer Höhe von ca. 167 m ü. NN.

Dieser grenzt an folgende Flurstücke:

Nordosten	4840/1, 4841 (Teilbereich), 4842/2 (Teilbereich)
Südosten	4842/4 (Teilbereich), 4842/5 (Teilbereich)
Südwesten	4842/2 (Teilbereich), 4841 (Teilbereich), 4840/2 (Teilbereich)
Nordwesten	4701 (Teilbereich), 4744/1 (Teilbereich)

4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich und im Anschluss an den bebauten Ortsbereich des Marktes Schneeberg. Weiterhin kann mit der Wohnbebauung ein dauerhafter und unansehnlicher gewordener Leerstand des Schulgebäudes beseitigt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 40 % (GRZ 0,4) und die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 1,2 gem. der gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

Es sind bis zu 2 Vollgeschosse bzw. Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig. Die Wandhöhe ist abhängig von der Dachform, siehe Bebauungsplan.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine durchgehende Baugrenze dargestellt, die für eine Flexibilität bei der Grundstückseinteilung sorgt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die offene Bauweise (Gebäuelängen bis 50 m zulässig) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

Dachform Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach

Dachneigung 0° bis 45°

Dachgauben
1. Abstand vom Ortgang mind. 1,5 m
2. Blindgauben sind unzulässig

Einfriedung Holzzäune (senkrechte Stäbe) ohne Sockel sind zu bevorzugen.
Die Einfriedungen sind im Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand (hinter Bord) hinter der Grundstücksgrenze anzuordnen.

4.6 Straßenerschließung

Die Erschließung der Geltungsbereiche erfolgt über die vorhandene „Schulstraße“.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Wohnhäuser mit Trinkwasser sowie Strom- und Telekommunikationsleitungen ist über das örtliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.

4.8. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Als Maßnahmen der Grünordnung sind Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und

Verkehrsflächen festgesetzt:

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB)
- private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Pflanzgebote und Pflegehinweise zur Unterhaltung im Bereich der nicht bebauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

5 Umweltbericht

Es ist auf Grund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a und § 13b BauGB kein Umweltbericht erforderlich.

6 Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat des Marktes Schneeberg hat am 16.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Schulstraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Es wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13a und 13b, § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis gebeten:

1. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband+Vermessung, Klingenberg a. Main
3. Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg
4. Amt für Landwirtschaften und Forsten Karlstadt
5. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
6. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
7. Bund Naturschutz Bayern e.V., Obernburg a. Main
8. Deutsche Telekom GmbH, Würzburg
9. Handwerkskammer Unterfranken, Würzburg
10. Immobilien Freistaat Bayern, Würzburg
11. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
12. Kabel Deutschland Vertrieb, Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
13. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
14. Landratsamt Miltenberg
15. PLEdoc GmbH, Essen
16. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
17. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
18. Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Würzburg
19. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg
20. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
21. Stadt Amorbach
22. Stadt Buchen
23. Stadt Walldürn
24. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomwurde mit Begründung gemäß §§ 13a und 13b, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bisöffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomwurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13a und 13b, § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom bis zum beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomwurde mit Begründung gemäß §§ 13a und 13b, § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

7 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).

Markt Schneeberg: Flächennutzungsplan rechtskräftig 19.12.1979

Internet:

BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>



Markt Schneeberg
Amorbacher Straße 1
63936 Schneeberg

aufgestellt:

Markt Schneeberg, den 18.10.2018

.....
Erich Kuhn
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher

Bischoffstraße 62
63897 Miltenberg
Tel. 09371/7067
bauleitplanung@ibemil.de