



Markt Randersacker
Landkreis Würzburg

3. Änderung Bebauungsplan “Theilheimer Grund II“



B e g r ü n d u n g

aufgestellt:
13.09.2017

Entwurfsverfasser:



Horn Ingenieure
GmbH & Co. KG

Am Steinert 14
97246 Eibelstadt
Tel.: 09303/981093-0
Fax: 09303/981093-19

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Änderung	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3	Beschreibung des Plangebietes	3
4	Änderung der Festsetzungen	4
4.1	Änderung der Baugrenzen	4
4.2	Änderung der zulässigen Geschosshöhe	4
4.3	Streichung Art. 61 BayBO	4
5	Hinweis	4
6	Verfahrensablauf	5

1 Anlass und Ziel der Änderung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Baugrenzen und der Geschosshöhe zu lockern.

Die im Urplan von 1968 festgesetzten Baugrenzen wurden damals an die bereits vorhandene Bebauung angepasst und verlaufen unmittelbar auf den Außengrenzen der im Vorfeld errichteten Hauptgebäude. Änderungen an der Gebäudegeometrie der aus den 1960-er Jahren stammenden Wohnhäuser sind somit heutzutage ausgeschlossen.

Mit der Änderung der Baugrenzen sowie der zulässigen Geschosshöhe soll die Neubebauung auf den Grundstücken bzw. der Umbau/Anbau/Erweiterung von vorhandenen Gebäuden etwas großzügiger ermöglicht werden.

Damit soll der fast 50 Jahre alte Bebauungsplan an die heutigen Wohnbedürfnissen angepasst werden.

Der Verweis in den Festsetzungen auf einen nicht mehr gültigen Artikel in der Bayerischen Bauordnung wird gestrichen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Theilheimer Grund II“ ist in seiner ersten Fassung (Urplan vom 01.02.1968) seit dem 16.03.1971 rechtskräftig.

Der Marktgemeinderat des Marktes Randersacker hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 beschlossen den Bebauungsplan zu ändern. Die beabsichtigte Änderung bezieht sich auf die Änderung der festgesetzten Baugrenzen, sowie der zulässigen Geschosshöhe. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innentwicklung) angewendet.

Das Verfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Baugesetzbuches in seiner zuletzt am 20.07.2017 geänderten Fassung durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 des Baugesetzbuchs wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

3 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst drei Grundstücke, welche westlich an den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Theilheimer Grund II“ angrenzen (Flur-Nr. 3673, 3674 (teilweise) und 3676). Weitere Flächen des Geltungsbereiches sind von der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

4 Änderung der Festsetzungen

4.1 Änderung der Baugrenzen

Die derzeit rechtskräftigen Baugrenzen sind, wie bereits erwähnt, auf die Außengrenzen der bestehenden Hauptgebäude festgesetzt.

Die neuen Baugrenzen werden auf einen einheitlichen Abstand von 3,00 m zur nördlich angrenzenden Straße „Buhlleite“ sowie zu den westlichen und östlichen Nachbargrundstücken festgesetzt. Die südliche Begrenzung der Baufenster orientiert sich an den östlich angrenzenden Wohngebäuden (Haus-Nr. 13 und 14).

4.2 Änderung der zulässigen Geschosshöhe

Die maximal zulässige Geschosshöhe für die baulichen Anlagen mit der Festsetzung auf G+E+I (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Garagen im Kellergeschoss) wurde auf in den 60-er Jahren des vorigen Jahrhunderts üblichen 3,0 m festgesetzt. Dies entspricht nicht mehr den aktuellen Ansprüchen der Wohnraumgestaltung. Die maximal zulässige Geschosshöhe wird daher auf 3,70 m festgesetzt. Dies ermöglicht eine flexiblere Wohnraumgestaltung und fördert eine Innenverdichtung ohne Ausweisung neuer Baugebiete.

4.3 Streichung Art. 61 BayBO

Der Satz „Dachausbau zulässig, wenn Art. 61 BayBO erfüllt ist“ (s. Festsetzung durch Planzeichen Punkt 3.0) wird ersatzlos gestrichen.

Zur Zeit des Inkrafttretens des Urplanes galt die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 21. August 1969. In dieser Ausgabe der BayBO befasste sich der Artikel 61 mit Aufenthaltsräumen und Wohnungen im Dachraum.

In der derzeit gültigen BayBO in der Fassung vom 14. August 2007 befasst sich der Artikel 61 mit der Bauvorlageberechtigung. Der oben genannte Satz wird ersatzlos gestrichen da er sich auf einen nicht mehr gültigen Artikel in der Bayerischen Bauordnung bezieht.

5 Hinweis

Soweit durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Theilheimer Grund II“ keine anderslautenden Festsetzungen oder Aussagen getroffen werden gelten weiterhin die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes, in Kraft getreten am 16.03.1971 einschließlich sämtlicher rechtskräftiger Änderungen dieses Urplans.

6 Verfahrensablauf

Der Marktgemeinderat des Markt Randersacker hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 beschlossen den Bebauungsplan „Theilheimer Grund II“ als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung (Beides in der Fassung vom 13.09.2017) wurde vom 22.09.2017 bis zum 24.10.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 22.09.2017 bis zum 24.10.2017 am Verfahren beteiligt:

1. Regierung von Unterfranken
2. Regionaler Planungsverband
3. Landratsamt Würzburg
4. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten
5. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7. Kreisheimatpfleger

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung am

In selbiger Sitzung erfolgte der Satzungsbeschluss.

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.