

Markt Bürgstadt

Landkreis Miltenberg

Änderung des Bebauungsplanes „Scherräcker-Kringelgraben“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. (8) BauGB

1. Erforderlichkeit der Änderung

Anlass der Änderung sind konkrete Absichten des Grundstückeigentümers der Flurstücknummer 4200/95 auf vorgenanntem Grundstück Nebengebäuden abzureißen.

Das Grundstück soll in 2 Einzelgrundstücke aufgeteilt und für das unbebaute südöstliche Grundstücksteil mit Anbindung an den Beethovenring Baurecht geschaffen werden.

Die Grundstücksteilung wurde, wie im Plan dargestellt, bereits beantragt

2. Rechts- und Planungsgrundlage

Für den Änderungsbereich ist der Bebauungsplan „Scherräcker-Kringelgraben“ mit Rechtskraft vom 01.08.1973 und Änderungen maßgebend.

Der Gemeinderat des Marktes Bürgstadt hat in der Sitzung am 13.11.2018 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Scherräcker-Kringelgraben“ gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB zu ändern.

Aufgrund des gewählten vereinfachten Verfahrens wird von einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. §13 Abs. 3 abgesehen.

3. Ziele der Planung

Durch die Teilung des Grundstücks wird eine Nachverdichtung des Wohngebietes ermöglicht womit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum Rechnung getragen wird.

- 2 -

Aus städtebaulicher Sicht wird durch das zusätzliche Wohngebäude die Schließung einer Lücke im Straßenraum des Beethovenring erreicht.

4. Änderungen

Folgende Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorgenommen werden:

- Erweiterung des Baufensters auf den gesamten Bereich des jetzigen Grundstücks Flurstücknummer 4200/95 in Richtung Beethovenring.
- Anpassung der zulässigen Wandhöhen an die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes :
1-geschossige Wohngebäude mit Flachdach oder geneigtem Dach
WH straßenseitig max. 4.20 m, gemessen von OK Gehweg in Gebäudemitte bis OK Dachhaut
WH westseitig max. 6.70 m, gemessen von Ok natürlichem Gelände bis OK Dachhaut
- Wandhöhen Garagen:
max. zulässig Straßenseite 3,00 m ab OK Fertigfußboden EG Wohngebäude Nord- und Westseite 6,00 m ab OK vorhandenem Gelände
- Eine Aufschüttung des natürlichen Geländes auf dem neuen Baugrundstück darf an der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze zur Flurstücknummer 4200/95 die Oberkante Fertigfußboden des Untergeschosses (OK FFB UG) der neuen Bebauung nicht überschreiten.
- Für die Flurstücknummer 4200/95 sind Zugänge und Treppen innerhalb der Abstandsflächen zum noch unbebauten südöstlichen Grundstücksteil zulässig.

5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des neu entstandenen Baugrundstückes erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Ortsnetz in der Beethovenstraße.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz mit Anschluss an den vorhandenen Abwasserkanal.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Scherräcker-Kringelgraben“.

Aufgestellt: jb/Schu
Bürgstadt, 09.11.2018

Johann und Eck
Architekten – Ingenieure GbR
63927 Bürgstadt