

**Markt Bürgstadt**  
**Landkreis Miltenberg**

## **Änderung des Bebauungsplanes „Unterer Steffleinsgraben“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB**

### **Begründung**

Der Gemeinderat des Marktes Bürgstadt hat in den Sitzungen am 05.12.2017 und 11.09.2018 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterer Steffleinsgraben“ gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu ändern.

Die überschlägige Vorprüfung, siehe hierzu auch Anlage „Vorprüfung des Einzelfalls“, hat keine nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben, sodass die Änderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen kann.

Geändert werden sollen die Festsetzungen im Hinblick auf die Baugrenze des Grundstücks Flur-Nr. 5690/33.

Ergänzt werden die Festsetzungen im Hinblick auf den Haustyp, die zulässigen Dachformen und die Wandhöhen in den Gebieten 1, 1a, 1b, 2, 2a und 3.

Zusätzlich soll die maximal zulässige Länge von Garagen auf 9,00 m anstatt bisher 8,00 m und die zulässigen Wandhöhe von Garagen auf 3,00 m anstatt bisher 2,75 m geändert werden.

Durch die Änderung soll zeitgemäßen Baustilen und den heutigen Anforderungen zur Energieeinsparung Rechnung getragen werden.

Zur Verwirklichung dieser vom Markt Bürgstadt gewünschten Änderungen sind folgende Festsetzungen erforderlich:

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO  
Als zusätzlicher Haustyp werden 1-geschossige Gebäude mit max. einem Vollgeschoss für die Mischgebiete 1, 1a, 1b, 2, 2a und 3 aufgenommen.
- Dachform/Dachneigung gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO  
Als zulässige Dachformen werden alle Arten geneigter Dächer mit einer Dachneigung von 5° - 45° und bei eingeschossiger Bauweise Flachdächer von 0° - 5° festgesetzt.
- Dachdeckung gemäß Art 81 Abs. 1 BayBO  
Geneigte Dächer:           Ziegel rot, braun, anthrazit und schwarz  
                                  Blechdach in ähnlichen Farben  
Flachdach:                 Abdichtung mit oder ohne Kies, Gründach
- Wandhöhen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §16 BauNVO  
Für 1-geschossige Gebäude mit geneigtem oder Flachdach max. 4,00 m gemessen von Oberkante geplantem Gelände bis OK Dachhaut.

- Garagen

Maximal zulässige Länge 9,00 m, Wandhöhe max. 3,00 m von OK  
vorhandenem Gelände bis OK Dachhaut.

Durch die festgesetzten Wandhöhen soll den heute üblichen Geschosshöhen von ca.  
2,80 m und durch die Maßnahmen zur Energieeinsparung erforderlichen größeren  
Dachaufbaudicken von ca. 0,50 m Rechnung getragen werden.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Unterer  
Steffleinsgraben“ mit Begründung sind weiterhin gültig.

Aufgestellt: Schu/JB  
Bürgstadt, 03.09.2018/29.11.2018

Anerkannt:  
Bürgstadt, 03.09.2018/29.11.2018



**JOHANN und ECK**

Architekten – Ingenieure GbR

Erfstraße 31a,

63927 Bürgstadt

.....

Thomas Grün, 1.Bürgermeister

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls