

**Gemeinde Geiselbach**  
Landkreis Aschaffenburg



**4. Änderung des Bebauungsplanes  
„Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der  
Warnbach-Am Steinbruch 1“**

**Begründung**

---

Entwurfssfassung: 17.02.2016

**Verfahrensübersicht:**

17.02.2016	Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“
17.02.2016	Billigungs- und Auslegungsbeschluss
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
	Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss

Goldbach, 17.02.2016

Geiselbach, 17.02.2016



Planungsbüro Wilz  
Hauptstraße 456  
63773 Goldbach

Fon: 06021 / 5 48 74 \* Fax: 5 68 27  
e-mail: planungsbüro-wilz@t-online.de

*Reha Schaab*

*Marianne Krohnen*

(Marianne Krohnen, 1. Bürgermeisterin)

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“

Rechtskräftiger Bebauungsplan vom 05.12.1989, Rechtskraft 13.09.1990

1. Änderung, Erweiterung Fl. Nr. 1658, nicht rechtskräftig geworden
2. Änderung vom 11.03.1994/26.07.1995, Erweiterung Fl.Nr. 5344, Rechtskraft 07.12.1995
3. Änderung vom 26.11.2010, Änderung Dachformen, Rechtskraft 03.02.2011

## 1. Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Rechtsgrundlage der 4. vereinfachten Änderung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. 1722) geändert worden ist.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Prüfung ergab, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG begründet wird, da bereits seit dem 13.09.1990 Planrecht für den überplanten Bereich besteht und es sich somit um bereits beplanten Innenbereich handelt. Lediglich die Veränderung der Nutzungsart und die Anpassung des Planrechts an die bestehende Bebauung lösen kein UVP-pflichtiges Vorhaben aus.

Weiterhin werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt. (Siehe hierzu auch Punkt 7. „Auswirkungen auf die Umwelt“).

Als dritte Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden, Planinhalte berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Plankonzept marginal ist. Die Grundzüge der Planung sind in diesem Fall nicht berührt, da der Gebietscharakter unverändert bleibt.

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind gegeben.

**Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:**

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Umwelterklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“

BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

Da der Kreis der betroffenen Öffentlichkeit für die eingeschränkte Beteiligung nicht eindeutig zu bestimmen ist, soll der Plan der 4. vereinfachten Änderung öffentlich ausgelegt werden.

## **2. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### **2.1 Lage**

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Geiselbach .

### **2.2 Geltungsbereich und Größe**

Der Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“ i.d.F. vom 17.02.2016 entspricht dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“ vom 05.12.1989 i.d.F. der 3. Änderung 26.11.2010.

### **2.3 Beschaffenheit**

Der Planungsbereich umfasst ein allgemeines Wohngebiete.

## **3. Anlass und Planungsaufgabe**

Planungsaufgabe ist die Schaffung von Wohn- und Lebensbereichen mit hohem Wohnwert nach stadtplanerischen Gesichtspunkten.

## **4. Gründe für die Bebauungsplanänderung**

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“, der in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 1989 stammt.

Ein wichtiger Gesichtspunkt bei der Umsetzung von Bebauungsplänen ist deren zeitlich unbefristete Bindungswirkung. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, nicht nur kurzfristig anstehende Bauabsichten zu koordinieren, sondern dies langfristig über die erstmalige Bebauung der Grundstücke hinaus zu leisten.

In der Architektur, wie auch im Allgemeinen in der Gesellschaft, verändern sich allerdings die Leitbilder und Vorstellungen im Laufe der Zeit. Dies bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Bebauungspläne. Festsetzungen, die bei ihrer Aufstellung unter den damaligen Gesichtspunkten und Bedingungen noch angebracht waren, können daher nach einigen Jahren überholt sein.

Es ist Aufgabe der Gemeinden, diesen veränderten städtebaulichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und die Bauleitpläne dahingehend zu überprüfen, ob diese aktualisiert und überarbeitet werden müssen. Ein derartiger Mangel kann nicht durch

ständige Befreiungen ausgeglichen werden. Über Befreiungen sollte die grundsätzliche städtebauliche Konzeption möglichst nicht verändert werden.

Auch die wirtschaftliche und ökologische Entwicklung zum verstärkt energiebewussten, kosten- und flächensparendem Bauen beeinflusst die Umsetzung von Bebauungsplänen. (vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Innenministerium, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung, Schlanke Bebauungspläne für Wohngebiete).

Unter Beachtung dieser Zielsetzungen ergibt sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan den veränderten wirtschaftlichen, architektonischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

## 5. Anlass und Ziel der 6. vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB

Der Bebauungsplan „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“ trifft derzeit folgende Festsetzungen:

### 1. Maß der baulichen Nutzung:

#### Gebäudetypen /Gebäudegestaltung:

- UI, II: Höchstens zwei Vollgeschosse talseitig,  
Wandhöhe talseitig bis 7,00 m und bergseitig bis 4,00 m über dem Gelände.
- UII: Höchstens drei Vollgeschosse talseitig,  
Wandhöhe talseitig bis 8,50 m über dem Gelände.

### 2. Textliche Festsetzungen

#### Dachformen / Dachgauben / Dachgestaltung:

Dachform: Satteldach 30°-50° oder Krüppelwalmdach ab einer Dachneigung von 40° bis max. 1/3 der Dachhöhe zulässig.

Dachhöhe max. 6,25 m über dem Dachgeschoss (OK FFB bis OK Dachhaut).

Kniestock bis max. 40 cm Außenhöhe zulässig (von OK Rohdecke Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / UK Sparren).

Dachgauben sind zulässig bis 1/3 der Haupthaus-Trauflänge, Abstand von der Giebel-Außenwand mind. 1,50 m.

Schleppgauben ab 45° zulässig.

Stehende Gauben ab 40° zulässig.

Dachreiter und Flachdachgauben ab 30° zulässig.

Hinsichtlich Ziffer 1, Festsetzung UI stellt der Bebauungsplan auf den Regelfall ab, dass wegen einer entsprechenden Neigung des Baugeländes ein Untergeschoss erforderlich wird, damit die Topographie ausgeglichen werden kann. In den Fällen, in denen keine Hangneigung vorhanden ist, lässt der Bebauungsplan nur ein eingeschossiges Gebäude zu. Zusammen mit der Einschränkung beim Kniestock führt dies dazu, dass bei ebenen Grundstücken nur eine eingeschränkte Geschossfläche hergestellt werden kann.

Die Festsetzung II ist im Zusammenhang mit den festgesetzten Wandhöhen unlogisch, da bei fehlender Hangneigung die Berg- bzw. Talseite zwangsläufig annähernd gleich hoch sind. Eine zweigeschossige Bauweise (II) ist mit einer bergseitigen Wandhöhe von 4 m nicht machbar.

Die von der Verwaltung vorgeschlagene Änderung entspricht im Übrigen der tatsächlich vorhandenen Bauweise. Abgesehen vom Gebietsteil Warnbach sind zahlreiche

zweigeschossige Gebäude mit bergseitigen Wandhöhen deutlich über 4 m vorhanden. Diese Gebäude dürften wohl ganz überwiegend über Befreiungen genehmigt worden sein.

Ein weiteres immer wieder auftretendes Problem ist die Wandhöhe bei Quergiebeln oder Gauben, soweit diese unmittelbar auf der Hauswand ansetzen. Hier kommt es häufiger zur Überschreitung der zulässigen Wandhöhe.

Alternativ werden immer wieder Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen beantragt, so dass das Instrument der Genehmigungsfreistellung gemäß der Bayerischen Bauordnung nicht greifen kann.

Der Bebauungsplan wird daher wie folgt angepasst:

## **1. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt geändert:

UI        Höchstens (ggf.) talseitiges Untergeschoß, 1 Vollgeschoß  
Wandhöhe bis max. 7 m über talseitigem Gelände, Wandhöhe bergseitig max. 4 m.  
Ohne Untergeschoß Wandhöhe talseitig max. 4,50 m  
Bei fehlender Hangneigung ohne talseitigem Untergeschoß II

II        Höchstens zwei Vollgeschosse. Wandhöhe bis max. 7 m über talseitigem Gelände, Wandhöhe bergseitig max. 6,50 m

UIII      Höchstens drei Vollgeschosse talseitig.  
Wandhöhe talseitig bis 8,50m über dem Gelände.

Bei der Berechnung der Wandhöhe bleiben Quergiebel oder Dachgauben, soweit ihre Breite ein Drittel der Wohnhaustraumlänge nicht überschreitet außer Betracht

## **2. Textliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen zum Kniestock werden gestrichen.

Durch die vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung verzichtet, insoweit ist auch kein Umweltbericht erforderlich. Außerdem wird im vereinfachten Verfahren auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Behördenbeteiligung verzichtet.

## **6. Auswirkungen auf die Umwelt**

### **6.1 Grünordnung**

Die Frage des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Durch die Änderung des bereits rechtswirksamen Bebauungsplans „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“ ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Umwelt. Die Bebauung ist zum überwiegenden

Teil bereits vorhanden. Durch die Planänderung werden keine zusätzlichen Bereiche erfasst. Ebenso wenig ist eine Verdichtung der Verbauung vorgesehen. Es sind daher keine Eingriffe zu erwarten, die auszugleichen sind, so dass sich die Frage der Eingriffsregelung nicht stellt.

## 6.2 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in der Fassung von Januar 2015 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende 4. Änderung des Bebauungsplanes „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“ nicht verbunden. Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen. In Bezug auf das Landschaftsbild wird kein veränderter Effekt erzielt.

Das Maß der möglichen baulichen Ausnutzung wird durch die 4. vereinfachte Änderung nicht erhöht. Somit ergeben sich hieraus keine negativen Umweltauswirkungen. Durch das Beibehalten der überbaubaren Flächen und der sonstigen baulichen Nutzung kommt es zu keiner Verschlechterung der Situation gegenüber der bestehenden Planung.

## 7. Bauleitplanverfahren

### 7.1. Aufstellungsbeschluss

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“ wurde am 17.02.2016 beschlossen.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Weissteich-Frohmolle-Bodemich-An der Warnbach-Am Steinbruch 1“, 4. vereinfachte Änderung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung wurde in gleicher Sitzung am 17.02.2016 zur Auslegung bestimmt.

Die Öffentlichkeit ist nach § 13 Abs. 2, Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die berührten Träger und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 Abs. 2, Satz 1 Nr.3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Bei der Beteiligung ist nach § Abs. 2 Satz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.