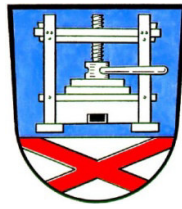


Teil C



Gemeinde Retzstadt

(Landkreis Main-Spessart)

Bebauungsplan „Am Hönig II“ 2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 01.02.2018

.....
(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
5. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
6. Erschließung	12
7. Bodenordnende Maßnahmen	12
8. Erdarbeiten	13

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für das allgemeine Wohngebiet "Am Hönig II", Gemeinde Retzstadt, besteht ein wirksamer Bebauungsplan in der Fassung vom 26.01.2017, in Kraft getreten am 17.02.2017.

Der Bebauungsplan „Am Hönig II“ hatte sich folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Retzstadt vom 30.05.2000 (zuletzt geändert am 03.04.2003), in Kraft getreten am 11.03.2005 entwickelt.

Aufgrund von Bauherrenwünschen, im Baugebiet auch Flach- und Pultdächer errichten zu können, hat die Gemeinde Retzstadt bereits eine erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Hönig II“ vorgenommen. Die 1. Änderung wurde mit Datum vom 16.11.2017 als Satzung beschlossen.

Zwischenzeitlich sind die meisten der im Geltungsbereich zur Verfügung stehenden Grundstücke an Bauwillige veräußert worden. Die Bauwilligen haben hierbei weitergehende Änderungswünsche am Bebauungsplan – insbesondere hinsichtlich der Höheneinstellung von Gebäuden – an die Gemeinde herangetragen. In diesem Zusammenhang soll auch die bislang verwendete Bezeichnung E+D bzw. E+1 durch die Bezeichnungen WA bzw. WA* ersetzt werden, um die Regelungen des Bebauungsplanes eindeutig nachvollziehbar zu machen.

Die Gemeinde Retzstadt hat in ihrer Sitzung am XXXX den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet „Am Hönig II“ gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zielt auf die Regelung einer sachgerechten Erschließung und die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Bebauung ab.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Fl.-Nr. 2959, 2960, 2961, 2962/1, 2969/13, 2971, 2972, 2973, 2974 sowie Teilflächen der Fl.- Nr. 2969/1, 3059/2 der Gemarkung Retzstadt.

Der Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet „Am Hönig II“ umfasst eine Fläche von ca. 2,19 ha (Geltungsbereich). Dieser ist vollständig von der 2. Änderung betroffen.

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990 festgesetzt.

Gegenstand der 2. Änderung sind im Wesentlichen die folgenden Aspekte:

- Änderung der Bezeichnung E+D bzw. E+1 in WA bzw. WA*
 - Anpassung des Bezugspunktes für die Höheneinstellung der Gebäude im WA*
 - Anpassung der zulässigen Wandhöhen im WA*.
- Hierbei wird die zulässige Gesamthöhe des Gebäudes nicht verändert.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 2. Änderung des bestehenden und genehmigten Bebauungsplanes „Am Hönig II“ wird der Geltungsbereich nicht erweitert. Es erfolgt lediglich eine Anpassung von Bezeichnungen sowie der Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung im WA*.

Die im Baugebiet vorhandenen Parzellen sind derzeit bereits weitestgehend an Bauwillige veräußert worden. Die Erschließung des Baugebiets wurde im Spätsommer 2017 weitestgehend abgeschlossen, sodass ab Frühjahr 2018 mit der Errichtung der ersten Wohngebäude begonnen werden kann.

Die vorbereitenden Planungen der Grundstückseigentümer sind hierbei bereits so weit gediehen, dass an den Gemeinderat wiederholt der Wunsch herangetragen wurde, insbesondere im Bereich WA* andere Höheneinstellungen zuzulassen, um individuellere Gebäudegestaltungen möglich zu machen.

In diesem Zusammenhang sollen auch die missverständlichen Bezeichnungen E+D bzw. E+1 durch die Bezeichnungen WA bzw. WA* ersetzt werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung der entsprechenden Parzellen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 30.05.2000 (zuletzt geändert am 03.04.2003), in Kraft getreten am 11.03.2005.

Da sich der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Ausweisung mit dem geplanten Vorhaben deckt, hat sich der Bebauungsplan folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich als Wohnbaufläche WA dargestellt.

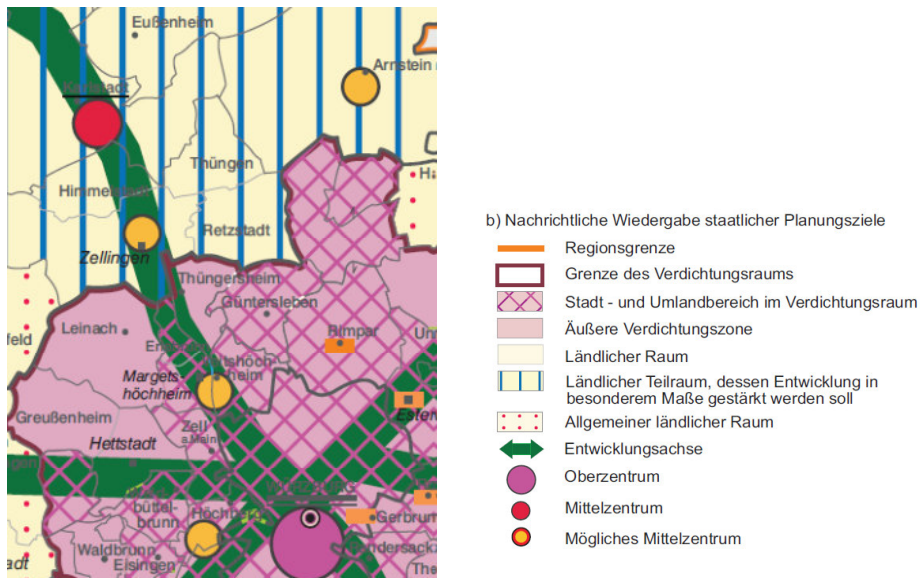
Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hönig II“, in der Fassung vom XXXXX, unterrichtet. Die Offenlage wurde am XXXXX ortsüblich durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen bekannt gemacht. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom XXXXX bis zum XXXXX statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom XXXXX bis zum XXXXX gehört.

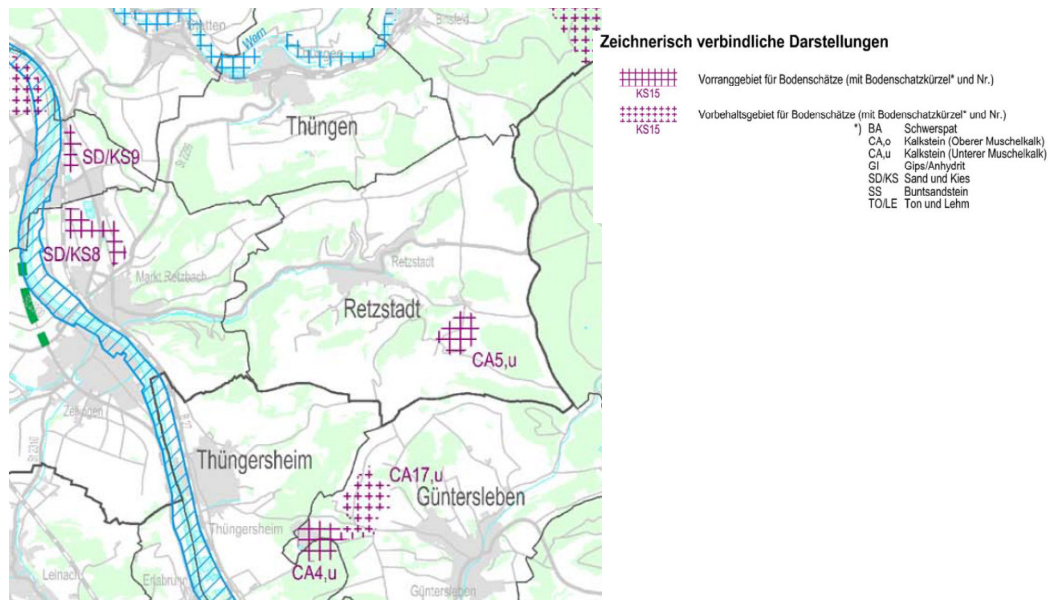
Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.09.2013) sowie im Regionalplan Würzburg (1985, zuletzt geändert 20. 08. 2013) liegt das Gemeindegebiet Retzstadt im ländlichen Teilraum des Oberzentrums Würzburg.

Im Gemeindegebiet Retzstadt sind Vorbehaltsflächen für Kalkstein (unterer Muschelkalk) ausgewiesen, die jedoch ausschließlich östlich außerhalb der bebauten Gebiete liegen.

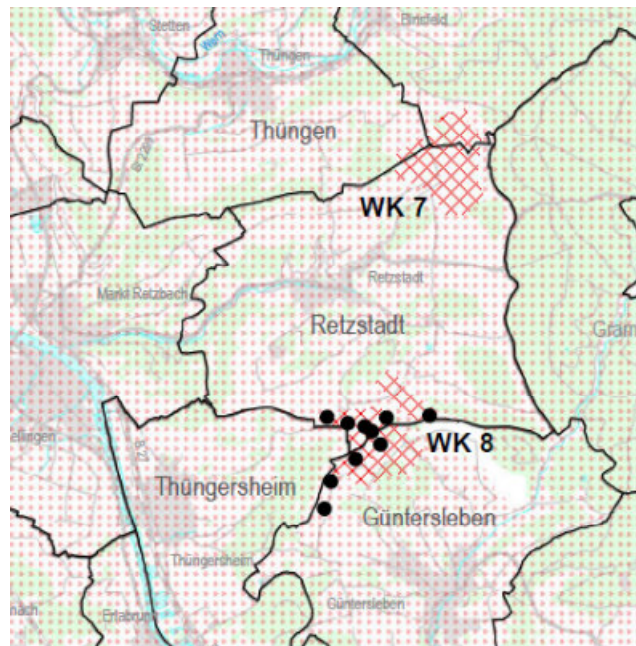


Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2
 (Stand: 1. September 2013)



Auszug aus dem Regionalplan 2: Würzburg Land: Karte Bodenschätze

Im Gemeindegebiet Retzstadt sind Vorrangflächen WK7 für Windkraftanlagen genehmigt und erstellt (7. Änderung Flächennutzungsplan).



Auszug aus dem Regionalplan 2: Würzburg Land: Karte 2b Siedlung
und Versorgung -Windkraftnutzung

4. Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Der Bebauungsplan „Am Hönig II“ beinhaltet Vorgaben bezüglich der städtebaulichen Gestaltung, um eine einheitlich gestaltete Bebauung zu erzielen. Diese behalten ihre Gültigkeit und sollen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nur hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung von Gebäuden, insbesondere im WA*, angepasst werden. Weiterhin werden die Bezeichnungen E+D bzw. E+1 durch die Bezeichnungen WA und WA* ersetzt.

Folgende Änderungen wurden im Bebauungsplan vorgenommen:

Bezeichnung E+D bzw. E+1:

Die bislang im Bebauungsplan verwendeten, irreführenden Bezeichnungen E+D bzw. E+1 werden durch die eindeutigen Bezeichnungen WA bzw WA* ersetzt.

Die Bereiche die bislang als E+D gekennzeichnet wurden, werden nunmehr als WA gekennzeichnet.

Die Bereiche die bislang als E+1 gekennzeichnet wurden, werden nunmehr als WA* gekennzeichnet.

Höheneinstellung und Bezugspunkt im WA*:

Der Bezugspunkt für die Höheneinstellung der Gebäude im WA* wird nicht länger im Verhältnis zur angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, sondern zukünftig über das Urgelände definiert. Der neue Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe im WA* ist die Geländeoberkante des Urgeländes an der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite. Er ist an der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen. Bei Eckgrundstücken ist die Geländeoberkante des Urgeländes an der der tieferliegenden Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite maßgebend.

Weiterhin wird die maximal zulässige Wandhöhe im WA* auf 6,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude über Bezugspunkt bleibt unverändert.

Durch die Änderung des Bezugspunktes und der Höheneinstellung sollen individuellere Gebäudeeinstellungen in dem steilen Urgelände ermöglicht werden.

Der Bezugspunkt und die zulässige Höheneinstellung im WA bleiben unverändert.

5. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Hönig II" wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Die im Bebauungsplan „Am Hönig II“ getroffenen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen: Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten. Es sind im Sommerhalbjahr in einem Hausgarten nur schonende Form- und Pflegeschnitte, die zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und der Gesunderhaltung der Bäume dienen, erlaubt, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

6. Erschließung

Die Bauarbeiten zur Erschließung des Baugebiets wurden bereits weitestgehend im Herbst 2017 fertiggestellt.

Bei den Bautätigkeiten können diverse nicht gefährliche und gefährliche Abfälle anfallen.

Abfälle sind in erster Linie zu vermeiden und in zweiter Linie zu verwerten. Die Verwertung der Abfälle hat Vorrang vor der Beseitigung. Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

Gefährliche Abfälle sind von anderen Abfällen getrennt zu halten und getrennt einer Entsorgung zuzuführen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich im Besitz der Gemeinde Retzstadt bzw. wurden bereits an Bauwillige veräußert.

8. Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg**

Vorhabensträger:

**Gemeinde Retzstadt
c/o VG Zellingen
Würzburger Straße 26
97225 Zellingen**