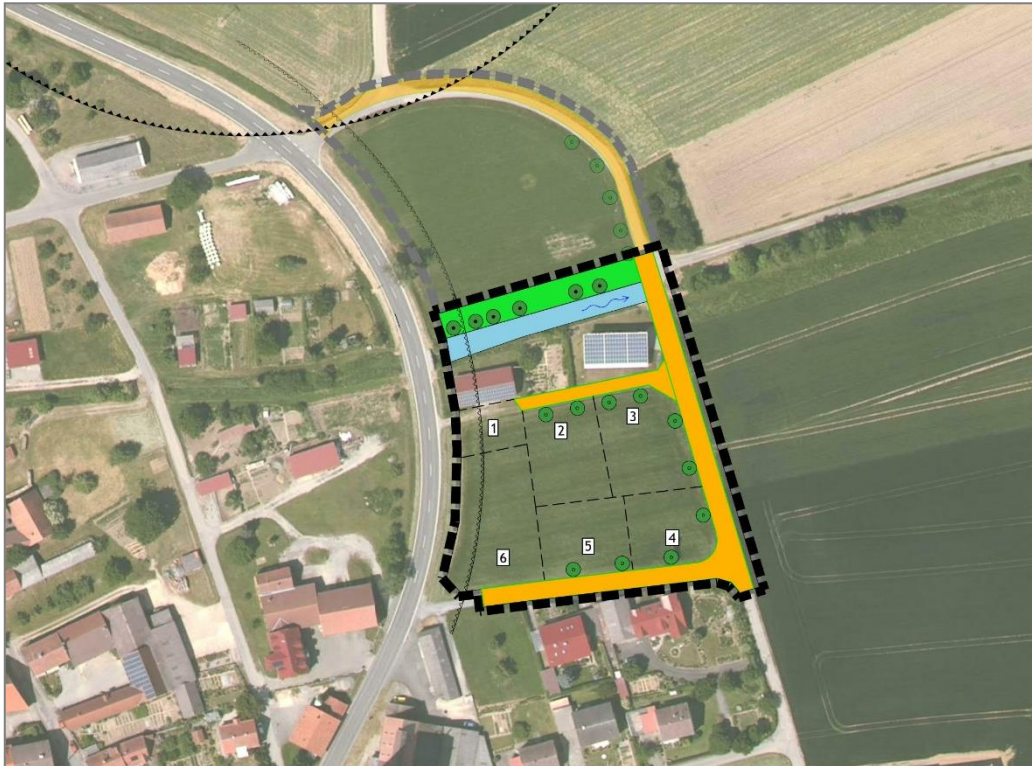


Gemeinde Riedenheim  
Landkreis Würzburg

## 2. Änderung Bebauungsplan “Weihersberg“



### B e g r ü n d u n g

aufgestellt:  
31.05.2021

Entwurfsverfasser:



Horn Ingenieure  
GmbH & Co. KG

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

in Zusammenarbeit mit:

Simon Mayer  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Würzburger Straße 53 - 97250 Erlabrunn

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen</b>	<b>4</b>
4.1	Anbauverbotszone an die St2268	4
4.2	Straßenbreiten	4
<b>5</b>	<b>Änderung der textlichen Festsetzungen</b>	<b>4</b>
5.1	Höheneinstellung der Gebäude	4
5.2	Dachgestaltung	4
5.3	Gestaltung	4
5.4	Einfriedungen	5
5.5	Geländeänderungen	5
<b>6</b>	<b>Umweltschutz</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Hinweis</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>5</b>

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die teilweise sehr einschränkenden Festsetzungen (vorwiegend das Maß der baulichen Nutzung und die Gebäudegestaltung betreffend) freier zu gestalten.

Der Bebauungsplan „Weiherberg“ wurde im Jahr 1995 aufgestellt. Der nördliche Teilbereich des Urplanes wurde im Jahr 2020 geändert.

Der südliche Teilbereich wurde tiefbautechnisch noch nicht erschlossen. Dies soll nun erfolgen. Um die dadurch neu erschlossenen Grundstücke für Bauwillige attraktiver zu machen, soll ein größerer Gestaltungsfreiraum für die private Wohnbebauung ermöglicht werden.

Hiermit wird gleichzeitig die Voraussetzung geschaffen, dass in Zukunft mehr Bauwerber das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO nutzen können.

Zudem sollen hierdurch die Festsetzungen möglichst weitgehen an die Festsetzungen der anderen vorhandenen Baugebiete im Ortsbereich angeglichen werden (Schießmauer und Schönbeet).

## **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan „Weiherberg“ ist in seiner Urfassung seit dem 06.07.1995 rechtskräftig.

Der Gemeinderat der Gemeinde Riedenheim hat in seiner Sitzung am 11.05.2021 beschlossen den Bebauungsplan zum 2. Mal zu ändern. Der Beschluss wurde am 20.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Baugesetzbuches in seiner zuletzt am 08.08.2020 geänderten Fassung durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Riedenheim sind die beplanten Flächen als „gemischte Bauflächen“ (M) dargestellt. Dies entspricht der geplanten Nutzung im Bebauungsplan als Mischgebiet-Gebiet (MI). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

## **3 Beschreibung des Plangebietes**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um die südliche Teilfläche des Bebauungsplanes (südlich des Änderungsbereiches aus der 1. Änderung) „Weiherberg“.

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teilbereich der Grundstücke Flur-Nr. 1373/1 und 1371/1. Den westlichen Teilbereich des Grundstücks 1371 (Schötersbach) und den nördlichen Teilbereich des Flurweges 1373. Die Grundstücke 1367, 1368, 1369, 1370, 1366, 1364, 1365 vollständig, und den östlichen Teilbereich des Grundstücks 1363 (Straße Weiherberg).

Die genannten Grundstücke befindet sich zum Großteil in Besitz der Gemeinde Riedenheim.

Lediglich die Grundstücke 1367, 1368, 1369 und 1370 befinden sich in Privatbesitz und sollen auch in Privatbesitz verbleiben. Eine Änderung der Grundstücksgrenzen wird einzig bei Grundstück 1370 am östlichen Rand zur Erstellung der Straße nötig.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,97 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch den südlichen Teilbereich der Grundstücke Flur-Nr. 1373/1 und 1371/1
- Im Osten durch das Grundstück Flur-Nr. 1409  
die östliche Teilfläche des Schötersbachs Flur-Nr. 1371  
die Grundstücke 1374 und 1375
- Im Süden Durch den weiterführenden Wirtschaftsweg Flur-Nr. 1373  
die Grundstücke 1357, 1358/2 und 1359  
die westliche Restfläche des Grundstücks 1363
- Im Westen durch die Staatsstraße St2268 Flur-Nr. 1066/7

Das Plangebiet liegt bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 301 müNN und weist eine leichte Steigung in nord-westlicher Richtung auf.

#### **4 Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen**

##### **4.1 Anbauverbotszone an die St2268**

Die Anbauverbotszone entlang Staatsstraßen beträgt laut BayStrWG Art. 23, 20 m. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes konnte mit Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Würzburg, die Anbauverbotszone auf 15 m reduziert werden. Diese Reduzierung auf 15 m wird auch für die vorliegende 2. Änderung vorgenommen.

##### **4.2 Straßenbreiten**

Die Breite der östlichen Erschließungsstraße wird von 8,00 m auf 7,00 m reduziert. Diese Breite ist für ein Mischgebiet ausreichend. Die Breite der Stichstraße wird von ursprünglich 6,50 m auf 4,50 m verringert. Hierdurch wird eine Reduzierung der versiegelten Flächen erreicht.

#### **5 Änderung der textlichen Festsetzungen**

##### **5.1 Höheneinstellung der Gebäude**

Es erfolgt eine neue Festlegung der Wandhöhe auf maximal 6,20 m. Zudem wird zusätzlich die Firsthöhe auf ein Maß von 10,50 m festgesetzt.

##### **5.2 Dachgestaltung**

Entgegen der ursprünglichen zwingenden Ausbildung von symmetrischen Sattel- und Walmdächern werden nun für auch anders geneigte Dächer zugelassen. Die Punkte 2 bis einschließlich 4 des Urplans (Dachform, Dachneigung, Dachgauben) entfallen ersatzlos.

##### **5.3 Gestaltung**

Der Punkt 5 des Urplans zur Gestaltung der Fassaden und Dacheindeckungen entfällt. Es werden künftig Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sowie Dachbegrünungen erlaubt.

#### 5.4 Einfriedungen

Die Art der Einfriedungen wird künftig nicht mehr vorgeschrieben (s. Urplan Punkt 6). Lediglich die Begrenzung der Einfriedungshöhe auf 1,50 m wird beibehalten (gilt jedoch nicht für Hecken).

#### 5.5 Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

### 6 Umweltschutz

Die vom Büro Struchholz, Erlabrunn erstellten umweltrelevanten Unterlagen (Grünordnungsplanung, saP-Vorprüfung und Umweltbericht - alle i.d.F.v. 31.05.2021) sind Bestandteil des Bebauungsplanes und befinden sich im Anhang.

### 7 Hinweis

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Weiherberg“ wird der den Änderungsbereich betreffende Geltungsbereich des Urplans überplant. Die Darstellungen und Festsetzungen des Urplans sind auf den vorliegenden Änderungsbereich somit nicht mehr anwendbar.

### 8 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Riedenheim hat in seiner Sitzung am 11.05.2021 beschlossen den Bebauungsplan „Weiherberg“ zu ändern. Der Beschluss wurde am 20.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie umweltrelevanter Unterlagen (alles in der Fassung vom 31.05.2021) wurde vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt.