



Gemeinde Sonderhofen
Landkreis Würzburg

1. Änderung Bebauungsplan “Am Eselsberg II“



B e g r ü n d u n g

zur Änderung der textlichen Festsetzungen vom 28.01.2021

aufgestellt:
28.01.2021

Entwurfsverfasser:



Horn Ingenieure
GmbH & Co. KG

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

Inhalt

1	Anlass und Ziel der 1. Änderung	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3	Beschreibung des Plangebietes	3
4	Änderung der Festsetzungen	3
	4.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen	3
5	Hinweis	4
6	Verfahrensablauf	5

1 Anlass und Ziel der 1. Änderung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Konkretisierung des Maßes und der Höhe der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich.
Hierdurch soll die mögliche Bebauung in Art und Form an das bestehende Wohngebiet „Am Eselsberg“ angeglichen werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Am Eselsberg II“ ist in seiner ersten Fassung seit 01.11.2018 rechtskräftig.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonderhofen hat in seiner Sitzung am 28.01.2021 beschlossen den Bebauungsplan „Am Eselsberg II“ zu ändern.

Es wird das vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB angewendet.

Das Verfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Baugesetzbuches in der Fassung vom 01.11.2020 durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 des Baugesetzbuchs wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

3 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Eselsberg II“.

4 Änderung der Festsetzungen

4.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

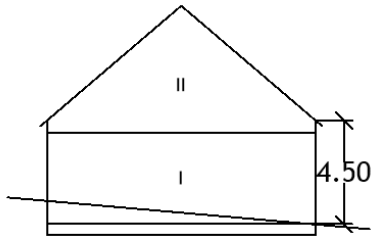
Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die Wand- und Firsthöhe sowie der Bezugspunkt zur Höhenermittlung unter den Festsetzungen durch Text Punkt Ib) Nr. 2 (2.1-2.3) festgelegt.

Diese Festsetzungen werden durch die 1. Änderung ersetzt und dort genauer definiert sowie auf bestimmte Haustypen bezogen.

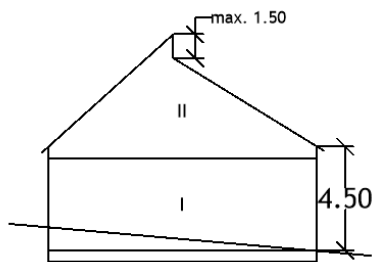
Hierbei werden die Festsetzungen aus dem westlich angrenzenden Baugebiet „Am Eselsberg“ übernommen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

2.1 Haustyp A



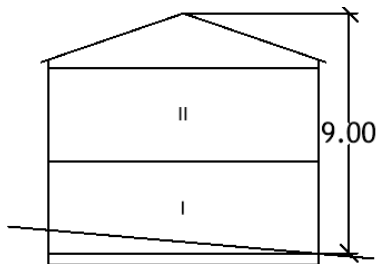
Die zulässige Wandhöhe darf max. 4,50 m betragen. Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs 4 BayBO definiert. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt (Schnittpunkt Mitte Grundstückszufahrt/angrenzende Erschließungsstraße).



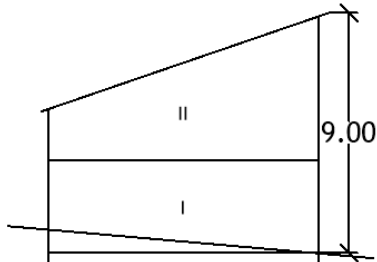
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss möglich ist.

Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, sowie gegeneinander geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° . Bei gegeneinander geneigten Pultdächern darf ein maximaler Höhenversatz von 1,50 m nicht überschritten werden.

2.2 Haustyp B



Die zulässige Firsthöhe darf max. 9,00 m betragen. Als Firsthöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Gebäudeanlage. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt (Schnittpunkt Mitte Grundstückszufahrt/angrenzende Erschließungsstraße).



Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Zulässige Dachformen sind geneigte Dacharten wie Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer und Zeltdachformen, mit einer Dachneigung von 5° bis 30° .

5 Hinweis

Soweit durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Eselsberg II“ keine anderslautenden Festsetzungen oder Aussagen getroffen werden gelten weiterhin die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes, in Kraft getreten am 01.11.2018 (Urplan).

6 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonderhofen hat in seiner Sitzung am 28.01.2021 beschlossen den Bebauungsplan „Am Eselsberg II“ gem. § 13 BauGB zu ändern.

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung (Beides in der Fassung vom 13.01.2021) wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden am Verfahren beteiligt:

1	Regierung von Unterfranken
2	Regionaler Planungsverband
3	Landratsamt Würzburg