

Markt: Frammersbach
Kreis: Main - Spessart

29.06.2018



Aufhebung des Bebauungsplanes „Kreuzberg“

gemäß §13 BauGB als Bebauungsplan
im vereinfachten Verfahren

Entwurf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Fra17-0006

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Beschreibung des Planungsgebietes	4
2.1	Allgemein	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	Städtebau	5
3.1	Städtebauliches Konzept	5
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.	Erschließung	5
4.1	Verkehrsanbindung	5
4.2	Ver-, und Entsorgung	6
4.2.1	Abwasserbeseitigung	6
4.2.2	Wasserversorgung	6
4.2.3	Energieversorgung	6
4.2.4	Telekommunikation	6
4.2.5	Abfallentsorgung	6
4.3	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	6
5.	Umweltbericht	6
6.	Verfahren	7

Übersichtskarte



Abbildung 1:
 Übersichtskarte mit Umgriff (rote Schraffur), Grundlage Bayernatlas, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 14.06.2018

1. Allgemeines

Der Markt Frammersbach befindet sich im Landkreis Main - Spessart des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 45 km nordöstlich des Regionalzentrums / Oberzentrums Würzburg sowie ca. 11 km nordwestlich des Mittelzentrums Lohr am Main.

Gemäß Regionalplan Region Würzburg (2), Karte 1 Raumstruktur Stand 1.09.2016, liegt der Markt Frammersbach in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.
 Der Markt Frammersbach ist dort als Grundzentrum genannt.

Für den Bereich „Kreuzberg“ hat der Markt Frammersbach im Jahr 1966 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde mit Planstand 30.06.1970 rechtskräftig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kreuzberg ist im nördlichen Bereich eine Dorfgebietsausweisung gemäß § 5 BauNVO und im übrigen Bereich des Bebauungsplanes eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Für den nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt, die in der Fassung vomrechtskräftig wurde.

In dieser Änderung wurde eine Neustrukturierung der in diesem Bereich bestehenden Bebauung angestrebt, jedoch nicht umgesetzt.

Die durch den Bebauungsplan überplanten Grundstücksflächen sind zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut.

Teilweise ist durch die bestehende Bauungs- und Nutzungsstruktur die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes in den nördlichen und nordwestlichen Teilbereichen des Bebauungsplanes nicht mehr möglich.

Daher soll der Bebauungsplan aufgehoben werden, um so eine weitere bauliche Entwicklung der Flächen in Anlehnung an die bestehende Nutzungs- und Bauungsstruktur zu ermöglichen.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Allgemein

Die Bauflächen des Bebauungsplanes werden im Norden, Osten und Nordwesten durch bestehende Bauungsstrukturen des Marktes Frammersbach begrenzt. Im südlichen und südwestlichen Bereich grenzt das bestehende Wohnbaugebiet an die freie Landschaft an.

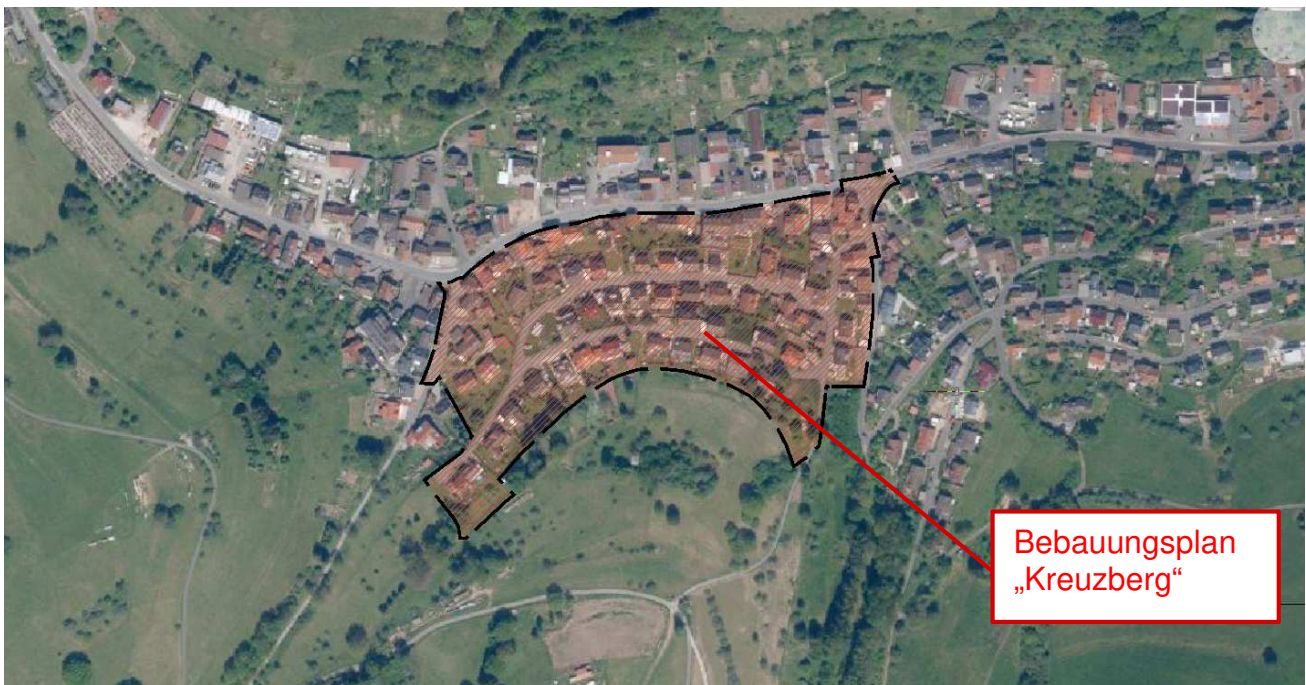


Abbildung 2:
Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur), Grundlage Bayernatlas, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH, 14.06.2018

2.2 Planungsgrundlagen

Der Planungsbereich des Bebauungsplanes ist zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut.

Teilbereiche des Planungsgebietes beinhalten bestehende, teilweise historisch gewachsene Bauungsstrukturen, die nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen. Für diese Bereiche ist davon auszugehen, dass eine Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes, auch langfristig, nicht möglich ist.

Daher wird der Bebauungsplan „Kreuzberg“ durch den Markt Frammersbach aufgehoben und somit eine Bebauung gemäß § 34 BauGB in Anpassung an die bestehenden Bauungsstrukturen ermöglicht.

3. Städtebau

3.1 Städtebauliches Konzept

Das bestehende Baugebiet ist nahezu vollständig bebaut und weist nur noch eine geringe Anzahl von Baulücken auf. Gleichzeitig entsprechen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht mehr den aktuellen rechtlichen Vorgaben und den Vorstellungen der Bauherren an eine moderne Gebäudegestaltung.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes, inklusive der 1. Änderung, wird eine Nachverdichtung der Bebauung und somit eine bessere Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht.

Der nördliche und nordwestliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch bestehende Ortsstrukturen geprägt, die sowohl im Hinblick auf die bestehende Bausubstanz als auch der Grundstückseinteilung den Vorgaben des Bebauungsplanes entgegenstehen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Neustrukturierung des westlichen Bereiches versucht, jedoch ebenfalls nicht abschließend umgesetzt, da die eigentums- und bestandsrechtliche Situation den geplanten Grundstücksaufteilungen widersprach.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird eine bedarfs- und bestandsorientierte Nachverdichtung der Bebauung innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes ermöglicht. Gleichzeitig werden den Bauherren im Rahmen des § 34 BauGB zusätzliche Möglichkeiten der Gestaltung der Baukörper gegeben, die eine Errichtung von Gebäuden entsprechend den aktuellen Nutzungsvorstellungen der Bauherren erlauben.

Da für den Bereich des Bebauungsplanes eine nahezu abgeschlossene Bebauungsstruktur besteht, ist für zukünftige bauliche Maßnahmen ein Baurecht gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gegeben. Somit besteht für den Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes weiterhin die Möglichkeit, entsprechend § 34 BauGB Baurecht umzusetzen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Kreuzberg“ verlieren auch die Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ihre Rechtswirkung.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB wird vorgegeben, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Somit besteht nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Kreuzberg“ bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung eine Anpassungspflicht der zukünftigen baulichen Maßnahmen an die bestehende Bebauung.

4. Erschließung

4.1 Verkehrsanbindung

Die ursprünglich vorgesehene verkehrliche Erschließung des nordwestlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes konnte aufgrund der bestehenden Bebauungs- und Eigentumssituation nicht umgesetzt werden.

Dennoch sind alle baulich genutzten oder nutzbaren Grundstücke derzeit an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Somit ist derzeit eine ausreichende verkehrliche Anbindung sichergestellt.

4.2 Ver-, und Entsorgung

4.2.1 Abwasserbeseitigung

Die bestehenden Bauflächen werden im Trennsystem entwässert. Das bestehende Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert, um eine geregelte Ableitung des anfallenden Abwassers sicherzustellen.

4.2.2 Wasserversorgung

Durch die bestehenden Leitungsanlagen im Bereich des Bebauungsplanes ist eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser, auch vor dem Hintergrund einer zukünftigen möglichen Verdichtung der Bebauung, anzunehmen.

4.2.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch die Gemeindewerke Frammersbach durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass über die bestehenden Leitungstrassen innerhalb des Geltungsbereiches eine ausreichende Stromversorgung gewährleistet werden kann. Weiterführende Leitungsverlegungen sind bedarfsabhängig im Rahmen der zukünftigen Nutzung der Grundstücke mit dem Versorger abzustimmen.

4.2.4 Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über das bestehende örtliche Versorgungsnetz. Ein Ausbau der Netzeinrichtung ist derzeit nicht beabsichtigt.

4.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch eine vom Landkreis beauftragtes Entsorgungsunternehmen. Die Zufahrt der bestehenden Grundstücke durch die verwendeten Müllfahrzeuge ist gesichert. Somit liegt eine gesicherte Abfallentsorgung auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes vor.

4.3 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die gesamten überplanten Bauflächen sind, mit Ausnahmen der für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Flächen, in Privateigentum und werden durch die Grundstückseigentümer überwiegend baulich genutzt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist keine Notwendigkeit für eine Grundstücksneuregelung gegeben.

5. Umweltbericht

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Aufhebung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Somit kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

6. Verfahren

Aufhebungsbeschluss	am	29.05.2017
Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses	am	xx.xx.xxxx
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	22.10.2018
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	xx.xx.xxxx
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	09.11.2018 10.12.2018
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss	am	xx.xx.xxxx

Markt Frammersbach,

Christian Holzemer
 1. Bürgermeister

Würzburg, 29.06.2018

Bearbeitung: Öchsner

Prüfung: Roppel

Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Umgriff (rote Schraffur), Grundlage Bayernatlas, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 14.06.2018.....	3
Abbildung 2: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur), Grundlage Bayernatlas, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 14.06.2018	4

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de