



Stadt Mainbernheim
Rathausplatz 1
97350 Mainbernheim

1. Änderung Bebauungsplan „Langwasen“

Teil D: Begründung

Status: Entwurf
Index 0-0-0, Version 12.09.2019

Bebauungsplan LA01
Index 0-0-0 vom 12.09.2019

rö ingenieure gmbh

Moltkestraße 7
97082 Würzburg

Telefon 0931 30458 0
info@roe-ingenieure.de
www.roe-ingenieure.de

Begründung

Fortschreibung
Bebauungsplan „Langwasen“, rechtskräftig 09.08.2017
1. Änderung Bebauungsplan „Langwasen“ aufgestellt am 12.09.2019
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange 30.09.19-30.10.19
Satzungsbeschluss

Anlagenverzeichnis

entfällt

Das Büro rö ingenieure gmbh wurde von der Stadt Mainbernheim mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Langwasen“ beauftragt. Durch die Änderung der Festsetzungen für die Mischgebiete am nördlichen Rand des Baugebiets „Langwasen“ soll die Errichtung eines 3-geschossigen Gebäudes für die Nutzung als Seniorenwohneinrichtung ermöglicht werden.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Flächennutzungsplan

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 28.07.2017 genehmigt wurde, weist die Flächen als Mischgebietsflächen aus.

2. Bebauungsplan

Der Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Langwasen" ist am 12.09.2019 durch den Gemeinderat erfolgt.

Die Änderungen betreffen die Anzahl der Vollgeschosse, Dachform und Dachgestaltung, Wand- und Firsthöhe sowie Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.

Nach Aussage des Landratsamtes Kitzingen kann die Änderung des Bebauungsplanes "Langwasen" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

B. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Langwasen“ liegt am nordwestlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Langwasen“. Im Nordwesten wird die Fläche von der Kreisstraße KT 12 (Rödelseer Straße) begrenzt. Südwestlich grenzt das Gebiet an eine öffentliche Fläche, die zur Vorreinigung von Oberflächenwasser sowie zur Regenwasserrückhaltung bestimmt ist. Im Südwesten grenzen Verkehrsflächen an. Im Nordosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Fläche der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 954/1, 954/2 und 954/3.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst 0,61 ha.

Die 3 Baugrundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung sind bereits parzelliert.

Begründung

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Art

Die Ausweisung als MI-Gebiet gemäß § 6 BauNVO 1990 wird nicht geändert.

2. Maß

Die Grundflächenzahl wird von 0.35 auf 0.60 geändert. Die Geschossflächenzahl wird von 0.70 auf 1.2 angepasst. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf insgesamt drei begrenzt.

3. Dachform

Alle Dachformen sind zulässig. Die Dachneigung beträgt 5° - 30°.

4. Dachgestaltung

Gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan „Langwasen“ sind die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten (naturrot, rotbraun) sowie dunkelgrauen Farbtönen zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind nur dachparallel ohne Aufständigung dgl. zulässig.

Zusätzlich sind durch die Änderung des Bebauungsplanes auch Folien-/Blecheindeckungen, bevorzugt in roten Farbtönen, bei einer Dachneigung bis max. 10° zulässig.

Extensive Dachbegrünung als alternative Dachdeckung ist zulässig.

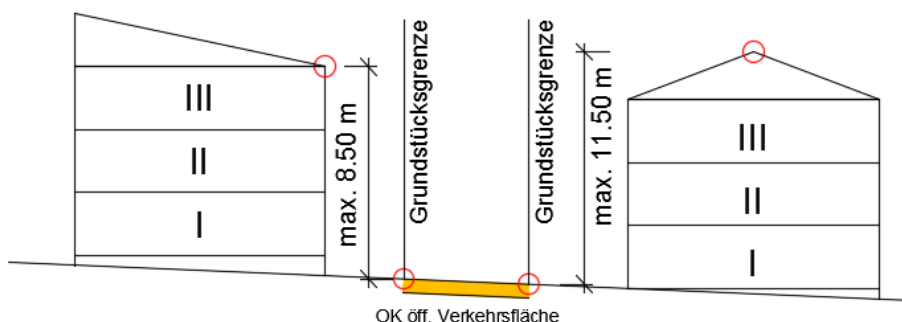
Bei Garagen und Carports sind auch Trapezbleche oder Doppelstegplatten zulässig.

5. Höheneinstellung der Gebäude

Grundsätzlich ist bei der Höheneinstellung vom natürlichen Gelände, bei Abgrabungen vom festgesetzten Gelände auszugehen.

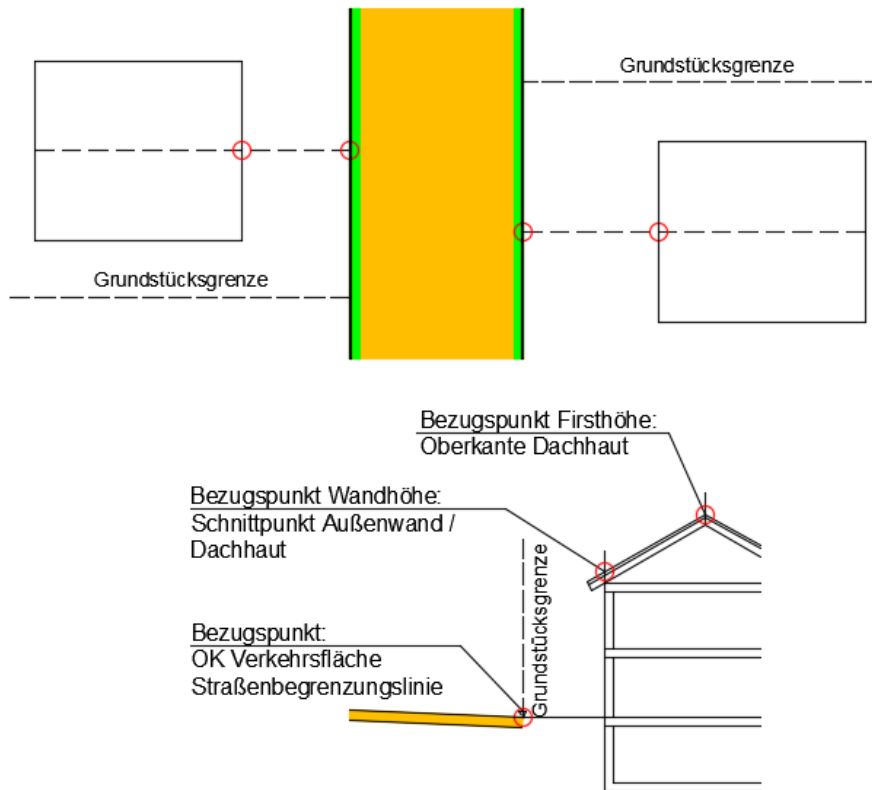
Die Terrassierung des Geländes, Aufschüttungen und Abgrabungen auf privatem Grund sind nur zur Einstellung des Gebäudes und für die Anlage der Terrasse max. 1,50 m zulässig.

Die Wandhöhe beträgt max. 8,50 m, die Firsthöhe beträgt max. 11,50 m.



Begründung

Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge vor der Mitte des Hauptgebäudes.



Im Übrigen gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Langwasen", der am 09.08.2017 rechtskräftig wurde.

Ebenso gelten die grünordnerischen Festsetzungen weiterhin.

D. Erschließung

Straßen sind bereits vorhanden, weitere sind nicht vorgesehen.

Anschlüsse an Wasserversorgung, Kanalisation im Trennsystem, Stromversorgung und Telekom sind ebenfalls bereits vorhanden.

Es entstehen deshalb keine weiteren Erschließungskosten.

Aufgestellt
Würzburg, 12.09.2019

.....
Peter Kraus
1. Bürgermeister
Stadt Mainbernheim

.....
Steffen Röschert Dipl.-Ing. (FH)
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur
rö ingenieure gmbh