

5. Änderung des Bebauungsplans

Bätzenmännlein-Flößlein

Begründung

In der Fassung vom 12.04.2021

Entwurfsverfasser:

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planänderung	3
2. Einfügung in die übergeordnete Planung	3
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	3
4. Planungsgrundlagen	3
Ausgangssituation	3
5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches	3
Ver- und Entsorgung.....	4
6. Geplante Änderungen der Festsetzungen	4
6.1 Festsetzungen durch Planzeichen.....	4
Art der baulichen Nutzung	4
Maß der Baulichen Nutzung	4
Höheneinstellungen	5
Baugrenzen und Bauweise	5
6.2 Hinweise	6



1. Erfordernis der Planänderung

Die Stadt Eibelstadt plant im Bereich des Keesturms das Flurstück mit der Nr. 379/2, das bisher als Grünfläche festgesetzt war, in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln, um den jahrelang unbewohnten und dem Verfall hingegebenen Turm zu erhalten. Auch der Keesturm selbst sowie die Stadtmauer zählen zur Flurnummer 379/2. Die Nutzungsänderung soll Wohnbebauung ermöglichen und damit einer nachhaltigen und sinnvollen Nutzung des Keesturms nachkommen. Hierfür ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans *Bätzenmännlein-Flößlein* erforderlich.

2. Einfügung in die übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan entwickelt sich aktuell nicht aus dem Flächennutzungsplan. Im März 2020 hat der Stadtrat den Billigungs- und Auslegungsausschuss für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Hierbei soll die Fl.Nr. 379/2 entsprechend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zu Grunde.

Ferner sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- Die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatschG)
- das Bayerische Wassergesetz (BayWG)

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB.

4. Planungsgrundlagen

Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1982 aufgestellt. Es gab bisher vier Änderungen.

5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 0,0131 ha.



Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des neu ausgewiesenen Baugrundstücks erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telekommunikation, die ausreichend leistungsfähig sind.

Die Entwässerung der neu ausgewiesenen Bauflächen erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation. Die zusätzliche Wassermenge ist vernachlässigbar.

6. Geplante Änderungen der Festsetzungen

6.1 Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

Flurstück Nr. 379/2 mit Keesturm und Stadtmauer

Die bestehende Grünfläche sowie der Keesturm mit Stadtmauer sollen künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit Wohnbebauung ermöglicht werden. Das Flurstück hat insgesamt eine Fläche von 0,0131 ha bzw. 131 m², wobei die derzeitige Grünfläche ca. 84 m² misst, der Keesturm ca. 35 m² und die Mauer ca. 12 m².

Begründung: Die Stadt Eibelstadt möchte den jahrelang unbewohnten und dem Verfall hingegebenen Keesturm erhalten. Da die Bebauung des Flurstücks der nachhaltigen und sinnvollen Nutzung des Keesturms dient, soll der Reaktivierung nachgekommen werden. In der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes ist das Grundstück als Grünfläche ausgewiesen, wodurch eine Bebauung ausgeschlossen war.

Maß der Baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Änderungsbereich soll eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden.

Begründung: Die Grundflächenzahl geht damit über die in § 17 BauNVO genannte Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete hinaus. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der vorhandenen Bebauung (Keesturm und Stadtmauer) soll eine entsprechend höhere Grundflächenzahl festgesetzt werden.

Geschossflächenzahl

Darüber hinaus soll eine Geschossflächenzahl von 1,8 festgesetzt werden.

Begründung: Auch hier wird die vorgesehene Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete überschritten, was insbesondere an den dicken Wänden des Keesturms und an der Stadtmauer, die letztlich nicht weiter bebaut werden kann, liegt.

Höheneinstellungen

In Abhängigkeit von der bebaubaren Fläche und den vorhandenen Bauwerken wurden die Höheneinstellungen wie folgt untergliedert:

$H_1 = \text{max. } 3,5 \text{ m}$

$H_2 = \text{max. } 6,20 \text{ m}$

$H_3 = \text{max. } 15,0 \text{ m}$

Für H_2 gilt außerdem, dass die Höhe der Stadtmauer nur auf einer Länge von 3,5 m überschritten werden darf.

Begründung: Durch die Untergliederung der Höheneinstellungen wird gewährleistet, dass ein Anbau architektonisch gut möglich ist und gleichzeitig das Erscheinungsbild des Keesturms und der Stadtmauer erhalten bleibt.

Mit der Höhe H_1 von 3,5 m wird garantiert, dass ein Anbau grundsätzlich nicht über die Höhe der Stadtmauer hinausragt. Für einen möglichen Treppenaufgang wurde der Bereich H_2 mit 6,20 m festgesetzt. Jedoch darf in diesem Bereich die Höhe der Stadtmauer ausschließlich auf einer Länge von 3,5 m überschritten werden. Die Höhe von 6,20 m ermöglicht einerseits einen Eingang in den Keesturm über das unterste Fenster. Andererseits soll die Überschreitung der Höhe der Stadtmauer begrenzt werden. Zusätzlich wurde für den Keesturm selbst eine Höhe von 15,0 m festgesetzt. Dadurch kann die aktuelle Höhe des Turms geringfügig überschritten werden, um eine Bedachung bzw. Absturzsicherung zu installieren.

Baugrenzen und Bauweise

Baugrenzen

Ebenso wie die Gebäudehöhen werden die Baugrenzen untergliedert. Für den Bereich H_1 soll die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze verlaufen. Zum Flurstück Nr. 379 soll eine Grenzbebauung vermieden werden, weshalb die Baugrenze hier 0,25 m von der Grundstücksgrenze abgerückt wird.

Für den Bereich H_2 wird die Baugrenze 1,50 m vom Straßenraum abgerückt. Hier soll den Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, einen Treppenaufgang zum unteren Fenster des Turms zu errichten.

Der Bereich H_3 umfasst den Keesturm.

Begründung: Allgemein erstreckt sich die überbaubare Fläche vorwiegend südöstlich des Keesturms, um das historische Erscheinungsbild von Turm und Stadtmauer, insbesondere am Durchgang zum Brünneleinsweg, zu erhalten.

Bauweise

Zulässig ist die offene Bauweise.



Begründung: Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet, wobei die Länge der Gebäude weniger als 50 m beträgt.

Bebauungsart

Im Geltungsbereich der 5. Änderung ist ein Einzelhaus zulässig.

Begründung: Andere Bebauungsarten erscheinen für die relativ geringe Grundstücksfläche nicht sinnvoll.

Dachform

Für alle Bereiche sind Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist zulässig und erwünscht. Für untergeordnete Bauteile bis zu einer Fläche von 20 m² sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 22-55° zulässig.

Begründung: Die Dachform ermöglicht eine gute Anpassung an die angrenzende Stadtmauer und die maximalen Gebäudehöhen können ausgeschöpft werden. Die Dachneigung orientiert sich an der ursprünglichen Planfassung

6.2 Hinweise

Fassadengestaltung

Spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Hauptgebäude sind die Fassaden entsprechend der Baugenehmigung (Baubeschreibung) zu verputzen bzw. zu verkleiden.

Die Fassaden sind in gedeckten Farben (Erdtöne) auszuführen.

Die Ausführung von schwarzen oder graphitfarbenen Eindeckungen und Verkleidungen ist unzulässig.

Für Anbauten im Bereich des Keesturms sind verputzte Fassaden, Fassaden mit Holzverblendung und aus Naturstein zulässig, mit einem Anteil von maximal 25 % auch Blech- oder Kunststoffverkleidung. Aufgrund des Denkmalschutzes des Turms ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Begründung: Die ersten drei Sätze orientieren sich an der ursprünglichen Planfassung. Nachfolgende Begründung bezieht sich daher nur auf den letzten Satz. Um den Anbau und Treppenaufgang zum Keesturm städtebaulich möglichst sinnvoll zu integrieren, sollen auch die genannten Verkleidungen zulässig sein.

Aufgestellt: 12.04.2021

Für die Stadt Eibelstadt

Entwurfsverfasser:

Eibelstadt, _____

Würzburg, 12.04.2021

(1. Bürgermeister Schenk)

(Ingenieurbüro Kurt Balling GmbH)

