

Teil C



Gemeinde Hettstadt
(Landkreis Würzburg)

Bebauungsplan „Altensteig“
2. Änderung

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

Alexander Luft
Bauamt VGem Hettstadt
Rathausplatz 2
97265 Hettstadt

Hettstadt, den 11.10.2023



(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zweck der Planung	3
2. Umfang der Planänderung	4
3. Geplante bauliche Nutzung	5
Festsetzung 8. Einfriedungen, Abgrenzungen von privaten Grundstücken	5
Festsetzung 8.1	5
Festsetzung 8.2	5
4. Umweltbericht	6
5. Zu beachten	6
6. Verfahren	7

1. Anlass und Zweck der Planung

Für das allgemeine Wohngebiet „Altensteig“, Gemeinde Hettstadt, besteht ein wirksamer Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2016, in Kraft getreten am 09.05.2017.

Die 1. Änderung wurde in der Sitzung vom 05.04.2019 (Aufstellungsbeschluss) hinsichtlich textlicher Festsetzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 18.09.2019 und die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 19.09.2019 (in Kraft getreten).

In der Sitzung vom 11.10.2023 hat die Gemeinde Hettstadt entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich textlicher Festsetzungen zu ändern.

Grund für die 2. Änderung des genehmigten Bebauungsplanes ist die Anpassung der Festsetzung hinsichtlich zulässiger Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze.

Um die Bausituation im Baugebiet zu erfassen, wurde durch die Bevölkerung und durch betroffenen im Baugebiet eine Überprüfung angefragt. Durch eine anlassbezogene Kontrolle des Baugebiets durch das Landratsamt Würzburg, wurde festgestellt, dass viele Grundstücke die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der 1. Änderung zur Einfriedungshöhe nicht einhalten.

Verschiedene Bauherren innerhalb des Baugebiets haben Erschwernisse, die Festsetzungen der Einfriedungsart und Einfriedungshöhe einzuhalten und haben vermehrt Befreiungsanträge gestellt. Das Problem kommt durch die topographische Lage des Baugebiets in der Gemeinde Hettstadt. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 25.09.2023 sich jedes Grundstück angesehen und die zweite Bebauungsplanänderung dem Gemeinderat zur Einfriedungshöhe als Empfehlung vorgeschlagen.

Der Gemeinderat war sich einig, dass die in der 1. Änderung getroffenen Festsetzungen nicht präzise genug waren, um eine Einfriedung Bebauungsplan konform herzustellen. Somit geht der Gemeinderat auf den Wunsch der vielen Antragsteller ein.

An den Grundzügen der Planung des Bebauungsplanes „Altensteig“ ändert sich durch die 2. Änderung nichts.

2. Umfang der Planänderung

Mit der 2. Änderung des bestehenden und genehmigten Bebauungsplanes „Altensteig“ wird der Geltungsbereich nicht erweitert, es erfolgt lediglich eine Anpassung der Festsetzung zur Einfriedungsart und Einfriedungshöhe an den Grundstücksgrenzen.

Die im Baugebiet vorhandenen Parzellen sind bereits mehrheitlich mit einem Gebäude bebaut.

In der 2. Änderung wird eine Heckenhöhe von 2,50 m zugelassen. Dem Gemeinderat ist bekannt, dass ab 2,0 m Einfriedungshöhe ein Bauantragsverfahren benötigt wird. Mit der Festsetzung wird aber zugelassen, dass der Bauantrag nach Art. 58 BayBO (Fassung Feb. 2021) im Genehmigungsverfahren gestellt werden kann. Dies hat den Hintergrund, dass Hecken nicht als die „konventionelle“ Einfriedung im Gemeinderat und in der Bevölkerung angesehen wird. Von Hecken geht keine gebäudeartige Wirkung hervor. Die Festsetzung in der 2. Änderung lässt den Art. 47 ff. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) unangetastet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Altensteig“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Umfang der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung für das Baugebiet wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

3. Geplante bauliche Nutzung

Folgende Änderungen wurden im Bebauungsplan vorgenommen:

Festsetzung 8. Einfriedungen, Abgrenzungen von privaten Grundstücken

Festsetzung 8.1

Zu privaten Grundstücksgrenzen:

An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial zulässig, dürfen aber eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebezäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zulässig sind auch feste Materialien wie Beton, Naturstein, Gabionen o. Ä. Der Anteil dieser festen Materialien an der Einfriedung ist jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe ist das Urgelände.

Festsetzung 8.2

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wegen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig, Holz, Metall und Schmiedeeisen sowie feste Materialien wie Beton, Naturstein, und Gabionen, mit einer maximalen Bauteilhöhe von 1,20 m.

Die Gesamthöhe der Einfriedung in Kombination aus Abgrenzung (Zaun) und festen Materialien (Mauer) darf eine maximale Höhe von 2,00 m zu Verkehrsflächen und Wegen über Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Anteil der festen Materialien darf in der gesamten Einfriedung eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Der Zaunanteil darf in der gesamten Einfriedung eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Höhe ist das Urgelände bzw. bei angrenzenden Verkehrsflächen die Fahrbahnoberkante.

Die Verwendung von Stabmatten oder Kunststoff ist ebenfalls zulässig, muss jedoch mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden. Einfriedungen aus Hecken dürfen abweichend zu den vorgenannten Festsetzungen eine maximale Höhe von bis zu 2,50 m zu Verkehrsflächen oder Wegen über Bezugspunkt erreichen.

4. Umweltbericht

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben berührt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

5. Zu beachten

Versorgungseinrichtungen:

Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten

Wasserrecht:

Die Wasserschutzgebietsverordnung „Zeller Quellen“ ist zu beachten und einzuhalten.

6. Verfahren

Änderungsbeschluss	<u>11.10.2023</u>
Bekanntmachung des Änderungsbeschluss	<u>23.11.2023</u>
Annahme und Auslegungsbeschluss	<u>11.10.2023</u>
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	<u>23.11.2023</u>
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB	<u>30.11.2023 bis 07.01.2024</u>
Beschluss über die Abwägung der eingegangene Stellungnahmen	<u>28.02.2024</u>
Satzungsbeschluss	<u>28.02.2024</u>

Gemeinde Hettstadt, den 26.03.2024



Andrea Rothenbucher, 1. Bürgermeisterin

