

GEMEINDE WIESEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN

SAILAUFER BUSCH

GEWERBEGEBIET ÄNDERUNG 4 – FL.NR. 4250/6
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

BEGRÜNDUNG

A. Anlass und Erfordernis der Änderung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Ziele der Änderung	3
D. Lage und Beschaffenheit des Grundstücks	3
E. Erschließung	3
F. Art und Umfang der Änderung	4

VERFAHREN

I. Beschluss des Gemeinderates zur Änderung 4 des Bebauungsplanes vom 20.07.09	5
II. Billigung des Änderungsplan vom 31.08.09 und Anordnung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
III. Der Gemeinderat behandelt am 09.11.09 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und das Ergebnis der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB). Der Satzungsbeschluss wird gefasst	5

ANLAGEN

Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 09.11.09

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG

Die Gemeinde hat das Grundstück Fl.Nr. 4250/6 mit einer Fläche von 6.350 m² erworben und die Gesamtfläche an einen Bauinteressenten veräußert.

Die in der Änderung 2 vorgesehene mittlere Erschließungsstraße entfällt.

Die Erschließung erfolgt über die ausgebaute Stichstraße „Im Gewerbegebiet“.

Der Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Änderung 2 des Bebauungsplanes und die Nutzung Gewerbegebiet werden beibehalten.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der Bebauungsplan „Sailauer Busch“ – Gewerbegebiet mit den Änderungen 1 – 3.
2. Der Beschluss des Gemeinderates vom 20.07.09 zur Änderung 4 des Bebauungsplanes.
Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen.

C. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES GRUNDSTÜCKS

1. Lage
Am Südwestrand des Bebauungsplanes.
2. Beschaffenheit
Das ursprüngliche vorhandene Hanggelände wurde von den bisherigen Eigentümern eingeebnet, so dass Böschungen talseitig und bergseitig entstanden sind, dazwischen befindet sich eine breite Fläche mit geringen Höhenunterschieden.
Am Südrand des Grundstücks verläuft die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Naturpark Spessart.

D. ZIELE DER PLANUNG

- Nutzung eines erschlossenen großen Gewerbegrundstücks,
- Schaffung von Arbeitsplätzen durch das Engagement der Gemeinde,
- Erhaltung und Ergänzung des Bewuchses der bergseitigen Böschung zur Einbindung der Gewerbefläche in die Landschaft im Westen.
Wirkungsvolle Eingrünung im Süden und Bepflanzung der talseitigen Böschung und Bepflanzung an der Erschließungsstraße.

E. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließungsanlagen Straße, Wasser und Kanal sind vorhanden.

F. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG

1. Wegfall der mittleren Erschließungsstraße in der Änderung 2.
2. Anpassung der Festsetzungen an das abgeschobene flache Hanggelände.
 - a. Wandhöhe bis 9,0 m, bisher 8,0 m.
 - b. Vereinfachung der Festsetzung für Geländeänderungen
3. Grünflächen
 - a. Auflistung von Pflanzbeispielen, die bei der Bepflanzung zu verwenden sind.
 - b. Festsetzung für Baumbepflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen.
4. Gestaltung
Die Festsetzungen für Dacheindeckung und die Farbgestaltung der Außenwände entfallen.
5. Hinweise – Ergänzungen
 - a. Beseitigung und Nutzung von Niederschlagswasser
 - b. Ausschluss der Eindeckung von Dachflächen mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei bei Versickerung von Niederschlagswasser.
 - c. Beachtung der Meldepflicht von Bodenfunden.

VERFAHREN

- I. 20.07.2009
Der Gemeinderat beschließt die Änderung 4 des Bebauungsplanes.
- II. 07.09.2009
Der Gemeinderat billigt den Änderungsplan vom 31.08.09 und ordnet die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB an.
- III. 09.11.2009
Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und das Ergebnis der öffentlichen Auslegung.
Der Satzungsbeschluss wird gefasst.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Aufgestellt:

Architekt
Dipl.Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Tel. 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 31.08.2009
ergänzt, 07.09.2009
ergänzt, 09.11.2009

Anerkannt:


Büdel
Bürgermeister

Wiesen, 20. NOV. 2009

Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 09.11.2009

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 5

Bebauungsplan "Sailauffer Busch Gewerbegebiet - Änderung 4"

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan „Sailauffer Busch Gewerbegebiet, Änderung 4“ hat während der Zeit vom 28.09.2009 bis einschl. 28.10.2009 sowohl im Dienstgebäude der VG Schöllkrippen, als auch im Rathaus Wiesen öffentlich ausgelegen.

Seitens der Bürger wurden während der Auslegungsfrist keine Stellungnahmen abgeben.

Parallel hierzu hat das Bauatelier Schöffner die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

Landratsamt Aschaffenburg – Untere Immissionschutzbehörde und Untere Naturschutzbehörde – Stellungnahme vom 19.10.2009

- Mit der Planung besteht Einverständnis -

Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbauamt, Stellungnahme vom 19.10.2009

„Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sailauffer Busch“ in der Fassung vom 31.08.2009 besteht grundsätzlich Einvernehmen.

Nicht ganz verständlich ist jedoch die städtebauliche Festsetzung bezüglich der Dachneigung für eine Betriebswohnung von 40°. Da einzelne Wohnungen ja in die Betriebe zu integrieren (siehe Festsetzung GE) und für die Gewerbebauten maximal 30° Dachneigung zulässig sind, wäre hier eine Klarstellung sicherlich hilfreich. Die Begründung ist unzureichend und entsprechend zu ergänzen bzw. zu überarbeiten“.

Beurteilung des Planers:

Der Text der Festsetzung für das GE-Gewerbegebiet enthält nicht die „Integrierung der Wohnungen in den Betrieb“. Die Dachneigung von 40° für die Betriebswohnung entspricht einem Wunsch von Herrn Laibacher, den Herr Dipl.-Ing. Becker im Schreiben vom 17.08.2009 an die Gemeinde vorgetragen hat. Der Gemeinderat hat dem Wunsch entsprochen.

Beschluss:

Den Ausführungen des Planers Herrn Schöffner wird beigegeben. Die Festsetzung bezüglich der Dachneigung entspricht dem Abstimmungsergebnis mit dem Grundstückseigentümer und wurde so vom Gemeinderat ausdrücklich beschlossen.

Abstimmung: 10:0 1 Enth. gemäß Art. 49 GO (Günter Becker)

Nachdem der Änderungsentwurf keiner weiteren Überarbeitung bedarf, kann das Verfahren mit Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Wiesen beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 958), den Bebauungsplanentwurf „Sailaifer Busch Gewerbegebiet - Änderung 4ⁿ i. d. F. vom 31.08.2009 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde, bedarf der Bebauungsplan nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Weiterhin findet bei den Verfahren nach § 13 BauGB keine Umweltprüfung nach 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend ist auch weder ein Umweltbericht nach 2a BauGB noch die Angabe in § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich. Ebenso entfällt die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung: 10:0 1 Enth. Gemäß Art. 49 GO (Günter Becker)

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 12.11.09



Haas

