



Markt Zell am Main

2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten“

Zielkonzept



"Quartier Pfarrheim", Zell a. Main
 Zielkonzept

04.07.2023

M 1:500
 Papierformat DIN A3

Rathausplatz 8
 97299 Zell a. Main
 Tel.: 0931 / 46878-0
 Fax.: 0931 / 46878-88
 Mail: rathaus@zell-main.de

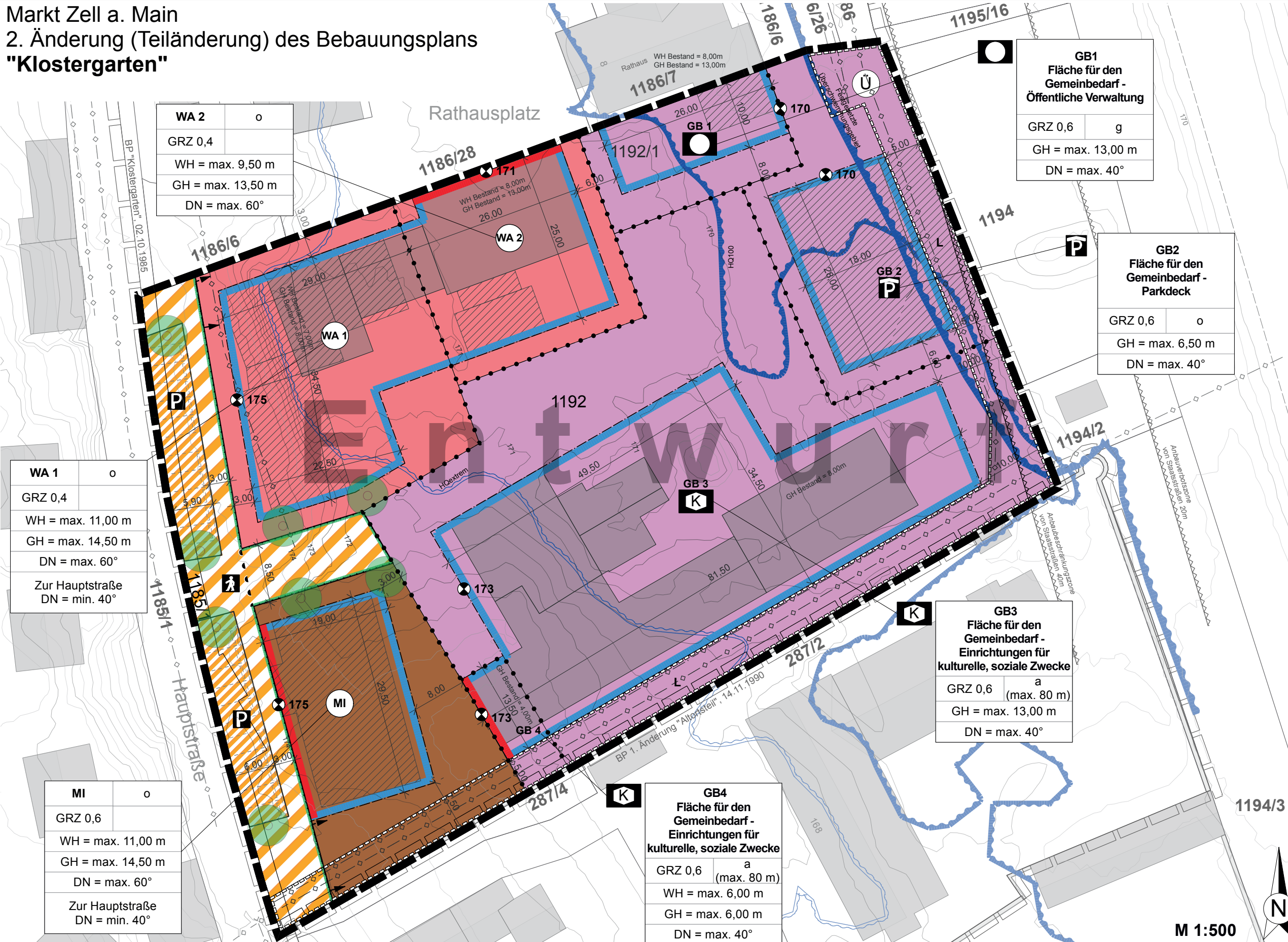
HAINES-LEGER
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA
 Grabenberg 1
 97070 Würzburg
 Tel.: 0931 - 99 11 42 52
 Mail: info@haines-leger.de
SBW-Bauträger- und Verwaltungs-GmbH
 Rotkreuzstraße 2a
 97080 Würzburg
 Tel.: 0931 - 780 234 0

Zielkonzept

- Sicherung einer **qualifizierten städtebaulichen Dichte** und eines **schonenden Umgangs mit Grund und Boden** im Sinne der **Nachverdichtung und Innenentwicklung** im Bestand
- Sicherung und Gewährleistung einer **Weiterentwicklung** (Erweiterungsmöglichkeit, z.B. Aufstockung) des bestehenden **Kindergartens**
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur **Ansiedlung ergänzender Nutzungen**, darunter:
 - **Haus der Gesundheit**
 - **Erweiterung der Pfarrei: Errichtung Kapelle**
 - **Erweiterung Rathaus**
 - **Schaffung von Wohnungsangeboten**
- Erhalt und Stärkung der **grünen Mitte** im Zentrum des Quartiers
- Sicherung und **Schaffung notwendiger Pkw-Stellplätze** für die bestehenden und zukünftigen Nutzungen
- Sicherung einer **guten städtebaulichen Anbindung** an die bestehenden Siedlungseinheiten
- **Erhöhung der Verkehrssicherheit im Umfeld des Kindergartens** (Optimierung der Hol- und Bring-Situation, Optimierung der fußläufigen Erschließung inkl. Straßenquerung)

Bebauungsplanentwurf

Markt Zell a. Main
2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans
"Klostergarten"



Textliche Festsetzung

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A 1.1 Festgesetzt ist ein "Mischgebiet" (MI) gem. § 6 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.

A 1.1.1 In dem als MI ausgewiesenen Gebiet sind

- Gartenbaubetriebe (Anlage nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und
- Tankstellen (Anlage nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie
- Vergnügungsstätten (Anlage nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

in Anwendung von §1 Abs. 5 BauNVO i.V.m §1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

A 1.2 Festgesetzt ist ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.

A 1.2.1 In den als WA1 und WA2 ausgewiesenen Gebieten sind

- Gartenbaubetriebe (Ausnahmsweise zulässige Anlage nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
- Tankstellen (Ausnahmsweise zulässige Anlage nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m §1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

A 2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

A 2.1 Festgesetzt sind "Flächen für den Gemeinbedarf" (GB1, GB2, GB3 und GB4) gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.

A 2.1.1 Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GB1 sind nur Gebäude und Nutzungen, die der öffentlichen Verwaltung dienen, zulässig.

A 2.1.2 Für die Gemeinbedarfsfläche GB2 ist als Zweckbestimmung "Parkdeck" festgesetzt;

GB2 dient ausschließlich der oberirdischen Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

A 2.1.3 In Bereichen der Gemeinbedarfsflächen GB3 und GB4 sind Gebäude und Einrichtungen für kulturelle, soziale Zwecke, insbesondere Kinderhort, Kindergarten, Kinderkrippe, Kindertagesstätte und sonstige Einrichtungen, die der Betreuung von Kindern sowie Gebäude und Einrichtungen, die schulischen Zwecke dienen, zulässig.

Textliche Festsetzung

A 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

A 3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß entsprechend der Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

A 3.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Wandhöhe (WH) und/oder der Gebäudehöhe (GH) in der Nutzungsschablone als Höchstmaß bestimmt;

- Im WA1 und MI ist eine Wandhöhe von max. 11,00 m sowie eine Gebäudehöhe von max. 14,50 m zulässig.
- Im WA2 ist eine Wandhöhe von max. 9,50 m sowie eine Gebäudehöhe von max. 13,50 m zulässig.
- Im GB1 ist eine Gebäudehöhe von max. 13,00 m zulässig.
- Im GB2 ist eine Gebäudehöhe von max. 6,00 m zulässig.
- Im GB3 ist eine Gebäudehöhe von max. 13,00 m zulässig.
- Im GB4 ist eine Gebäudehöhe von max. 6,00 m zulässig.

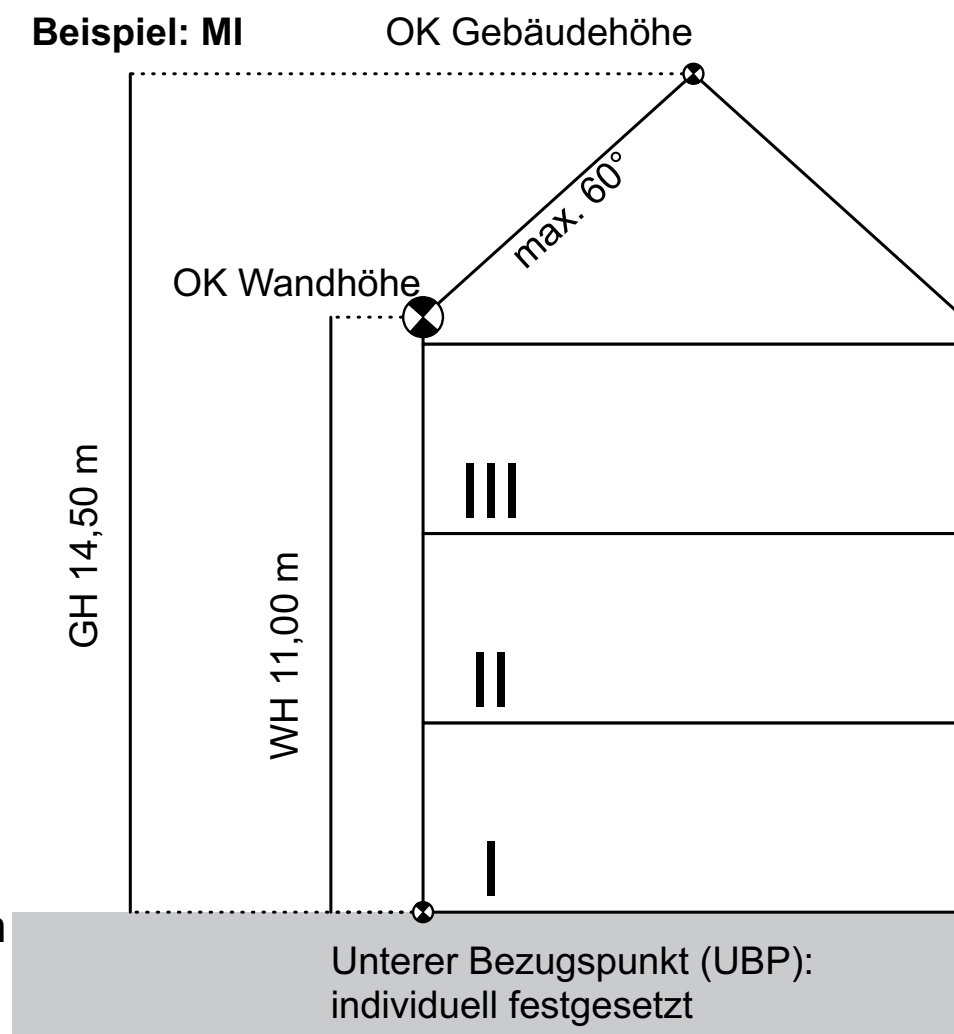
A 3.3 - Als unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Wand- bzw. der Gebäudehöhe gelten die in der Planzeichnung angegebenen Bezugspunkte (UBP). Der untere Bezugspunkt ist als Höhenkote in Meter über Normalnull (m.ü.NN) festgesetzt. Die in der Planzeichnung den einzelnen Baufenstern zugeordneten Höhenkoten sind dabei maßgebend.

A 3.4 - Der obere Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut und bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

- Die zulässige Wandhöhe darf zur Errichtung eines Treppenhauses bis zur geplanten max. Gebäudehöhe überschritten werden.

A 3.5 - Der obere Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dach die Oberkante der Dachhaut am First und bei Flachdach die Oberkante der Attika.

- Die zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten (bspw.: Schornstein) um bis zu 1,00 m überschritten werden.



Textliche Festsetzung

A 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- A 4.1 In den als WA 1, WA2, MI und GB2 ausgewiesenen Gebieten ist eine offene Bauweise zulässig.
- A 4.2 In dem als GB1 ausgewiesenen Gebiet ist eine geschlossene Bauweise zulässig.
- A 4.3 In den als GB3 und GB4 ausgewiesenen Gebieten ist eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge bis zu 80,00 m zulässig.
- A 4.4 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- A 4.5 Ein teilweises Zurücktreten / Vortreten von der Baulinie ist wie folgt zulässig:
 - Ein Zurücktreten von der Baulinie zur Gliederung des Baukörpers ist um bis zu 3,00 m (Tiefe) zulässig.
 - Ein Vortreten vor die Baulinie um bis zu 1,50 m ist ausschließlich zur Errichtung von Vordächern zulässig. Die lichte Höhe der auskragenden Teile muss min. 3,00 m zum geplanten Gelände betragen.

A 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

A 5.1 Tiefgaragen

In den als WA 1, WA2 und MI ausgewiesenen Gebieten sind unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) mit Abstellräumen, Müllräumen, Technikräumen sowie Fahrradabstellanlagen, soweit diese vollständig überdeckt und begrünt sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 5.2 Garagen und Carports, Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen und Parkdecks sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können. (Art. 6 Abs. 7 BayBO)

A 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- A 6.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Private Parkfläche" sowie "Fußgängerbereich" festgesetzt.
- A 6.2 Innerhalb des als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzten Bereichs kann die Grundstückszufahrt und -ausfahrt nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Textliche Festsetzung

A 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- A 7.1 - Für die in der Planzeichnung als „Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ (L) gekennzeichneten Bereiche ist ein Leitungsrecht zur Unterbringung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen zugunsten der entsprechenden Träger festgesetzt.
- In diesen Bereichen bedürfen die Errichtung von Gebäuden, Gebäudeteilen, Einfriedungen sowie Pflanzungen der Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern. Jegliche Maßnahmen und Einwirkungen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind ohne Abstimmung mit entsprechenden Trägern der Leitungen untersagt.

A 8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

- A 8.1. Je angefangene 200 qm unbebaute Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet.
- A 8.2 Die festgesetzten Pflanzstandorte können bei gleicher Anzahl um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten, der Lage der Gebäude und den endgültigen Planungen der Verkehrsflächen.
- A 8.3 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelraumbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12,00 cbm nachzuweisen; Die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.
- A 8.4 Die Flächen, die nicht mit Gebäuden oder ähnlichen baulichen Anlagen überbaut sind, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder entsprechend herzustellen. Zudem sind sie zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. (vgl. Art. 7 Abs. 1 BayBO)
- A 8.6 Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
- A 8.7 Vorhandene, vitale Laubbäume außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu erhalten und zu pflegen. Im übrigen gilt die "Baumschutzverordnung der Marktgemeinde Zell am Main zum Schutz von Bäumen und Sträuchern" in ihrer aktuellen Fassung.
- A 8.8 Steingärten (insektenfeindlichen Schottergärten) sind unzulässig.

Textliche Festsetzung

A 8.9 Pflanzenverwendung

Artenwahl: Es sind heimische, standortgerechte Laub- oder ortstypische Obstgehölze zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Obstbaum/Wildobstbaum, leichter Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Heister, 2 x verpflanzt 150-175 cm / 3 x verpflanzt 175-200 cm- Sträucher, v. Str. 3-5 Tr. 40-60 / 60-100 cm
- Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

A 9. **Artenschutz**

A 9.1 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten folgende jahreszeitliche Beschränkungen und Vorgaben innerhalb des Geltungsbereichs;

- Bei Eingriffen an Gebäuden, die als Brutplatz, Sommer-, Winter- und/oder Zwischenquartier für Fledermäuse und Gebäudebrüter geeignet sind, müssen dortige Umbau- oder Abrissarbeiten vorrangig in den Zeiträumen vom 11.09. bis 31.10. oder alternativ, falls keine Vogelbruten betroffen sind, vom 16.03. bis 30.04. unter ökologischer Baubegleitung stattfinden.
- Beim Rückschnitt von Gehölzen ist die Vogelschutzzeit zu beachten.
Der Rückschnitt muss grundsätzlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen, um eventuell dort lebende Tiere nicht bei der Fortpflanzung oder in der Brutzeit zu stören.
- Gem. Art. 11a BayNatSchG sind Beeinträchtigungen der Insektenfauna oder Fledermausfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.

A 10. **Schutz vor Lichtimmissionen**

A 10.1 Für die Beleuchtung der Straßen und Wege sowie Außenbeleuchtung der Gebäude sind insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht) zu verwenden;

(vgl. Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) (2020):

Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen).

- Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
- Darüber hinaus ist in Anlehnung an Art. 15 BayImSchG (Vermeidbare Lichtimmissionen) nach 23 Uhr und bis zur Morgendämmerung auf die Beleuchtung von Fassaden, Stellplatzflächen und privaten Freibereiche in Anlehnung an die „Planungshilfe für eine Umweltverträgliche Beleuchtung an Arbeitsstätten, Parkplätzen und Werbeanlagen“ zu verzichten.

Textliche Festsetzung

A 11. Hochwasserschutz (§§ 78, 78a, und 78b WHG)

Ein Teil des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich im Überschwemmungsgebiet bzw. in einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 sowie in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem) des Mains.

A 11.1 Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg kann gem. 78 Abs. 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall im festgesetzten Überschwemmungsgebiet genehmigen, wenn das Vorhaben:

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird.

- In den als GB1 und GB3 ausgewiesenen Gebieten sind Gebäude und bauliche Anlagen hochwassersicher oberhalb der Hochwasserkote 170 m.ü.NN (HQ100) zu errichten; Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 1,00 m über der Hochwasserkote liegen oder es ist eine aufgeständerte Bauweise zu wählen.
- Abflusshinderliche Einfriedungen sind innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 unzulässig.
- Die Gebäudetechnik, v. a. Heizungs- und Elektroinstallation, muss an das Bemessungshochwasser von HQ100 angepasst sein. Die Anlagenteile sind min. 1,00 m oberhalb der Hochwasserkote 170 m.ü.NN zu errichten.
- Die sonstigen Schutzvorschriften v.a. die Verbotstatbestände gem. § 78a Abs. 1 WHG sind zu beachten.
- Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage, sowie jeglicher Abtrag oder zusätzliche Erhöhung des Geländes im Überschwemmungsgebiet HQ100 ist ohne zeit-, umfangs- und funktionsgleichen Retentionsraumausgleich nicht zulässig und bedarf eines Genehmigungsverfahrens.

A 11.2 Gem. § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG sind bauliche Anlagen, die im Hochwasserrisikobereich HQextrem liegen, nur in angepasster Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichtet werden, um Schäden durch Überflutungen zu verringern oder gar zu vermeiden;

Textliche Festsetzung

- Sämtliche Öffnungen an Gebäuden wie Hauseingänge, Garageneinfahrten und Kellerschächte sind min. 0,5 m oberhalb der Hochwasserkote 171 m.ü.NN anzuordnen.
- Tiefgaragen und Kellergeschosse sind hochwasserangepasst mit einer wasserdichten Stahlbetonwanne (Weiße Wanne) zu errichten.
- Zufahrten der Tiefgaragen haben hochwasserfrei zu erfolgen.
- Der Grundsatz der Eigenverantwortung und das Gebot der Schadensreduktion sind in § 5 Abs. 2 WHG verankert.

A 11.3 Die "Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge" in ihrer aktuellen Fassung ist zu beachten.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) **- Gestaltung der Baulichen Anlagen und der Grundstücke**

A 12. Abstandsflächen

- A 12.1 Soweit Baulinien festgesetzt sind, muss an diese unabhängig von den Abstandsflächenregelungen der BayBO angebaut werden. Ein teilweises Zurücktreten bzw. Vortreten von der Baulinie ist zulässig (siehe A 4.4).
- A 12.2 Innerhalb der mit Baugrenzen und Baulinien definierten Baufelder können die Abstandsflächen der Gebäude untereinander unterschritten werden, sofern ein Mindestabstand von min. 5,00 m eingehalten wird; Die Anforderungen des Brandschutzes und eine ausreichende Belichtung und Belüftung müssen gewährleistet werden.
- A 12.3 Im Übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

A 13. Dachform, Dachneigung

- A 13.1 Die Dachneigungen (max. 40° bzw. max. 60°) sind durch Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- A 13.2 Flachdächer sind, mit Ausnahme zur Hauptstraße, zulässig.
- A 13.3 Zur Hauptstraße ist ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung mit min. 40° auszubilden.

A 14. Materialien und Farben

- A 14.1 Für Dachdeckungen und für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farben zulässig.
- A 14.2 Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

Textliche Festsetzung

A 15. Solaranlagen und Sonnenkollektoren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, Art. 44a BayBO)

A 15.1 Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren sind gemäß Art. 44a BayBO zu errichten und zu betreiben.

- Photovoltaikmodule und Solarkollektoren sind nur in oder auf dem Dach sowie an Fassaden von Gebäuden und an Balkongeländern zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- Die Module sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung in einem Abstand von max. 15 cm zur Dachhaut aufzusetzen.
- Die Module an Fassaden und Balkongeländern sind integriert oder parallel in einem Abstand von max. 15 cm zur Außenkante einzubauen.
- Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern in einheitlicher Anordnung auf nicht glänzenden Konstruktionen einzubauen.
- Die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder farbangepasste (z.B. bei roten Dachflächen rotbraune Module), monokristalline Oberfläche haben. Sofern eine rahmenlose Ausführung nicht möglich ist, sind Einbaurahmen nicht glänzend und in der Farbe der Module auszuführen.

A 16. Geländeänderungen

A 16.1 Höhenunterschiede durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen. Zudem sind § 78 WHG und §§ 78 a und b WHG zu beachten.

A 17. Einfriedungen

A 17.1 Straßenseitige Einfriedungen entlang der Hauptstraße sind bis zu einer Höhe von 1,00 m gemessen von der geplanten Oberkante des Bürgersteigs zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen ausschließlich aus Holz, Stahl oder als Hecke zulässig. Zudem sind § 78 WHG und §§ 78 a und b WHG zu beachten.

Textliche Hinweise

Bebauungsplanentwurf



14

Angebotsbebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Es werden vorrangig **Ziele der Innenentwicklung nach § 13a BauGB** verfolgt.

Die wesentlichen Gründe hierfür sind:

- Der **Schwellenwert von 20.000 m²** gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, bei einer Fläche des Geltungsbereiches von ca. **10.000 m², unterschritten.**
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen.
-> **aufgrund der geplanten Nutzungen ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig**
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannte Schutzgüter besteht nicht: FHH- oder Vogelschutzgebiete befindet sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.
-> **Keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten**
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.
-> **Keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge**

Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB

- **Verkürztes Aufstellungsverfahren:** Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- **Keine Umweltprüfung:** Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- **Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:** Da der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.
- **Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen** (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Die Berichtigung sollte unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen.; (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Weitere Schritte

- **Billigung Entwurf (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)**
- **Bekanntmachung, Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (min. 30 Tage)**
- **Bearbeitung der Rückmeldungen -> Änderungen: Geänderter Entwurf ggf. erneute Beteiligung
-> Keine Änderungen: Ausarbeitung Satzungsfassung**
- **Satzungsbeschluss**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit