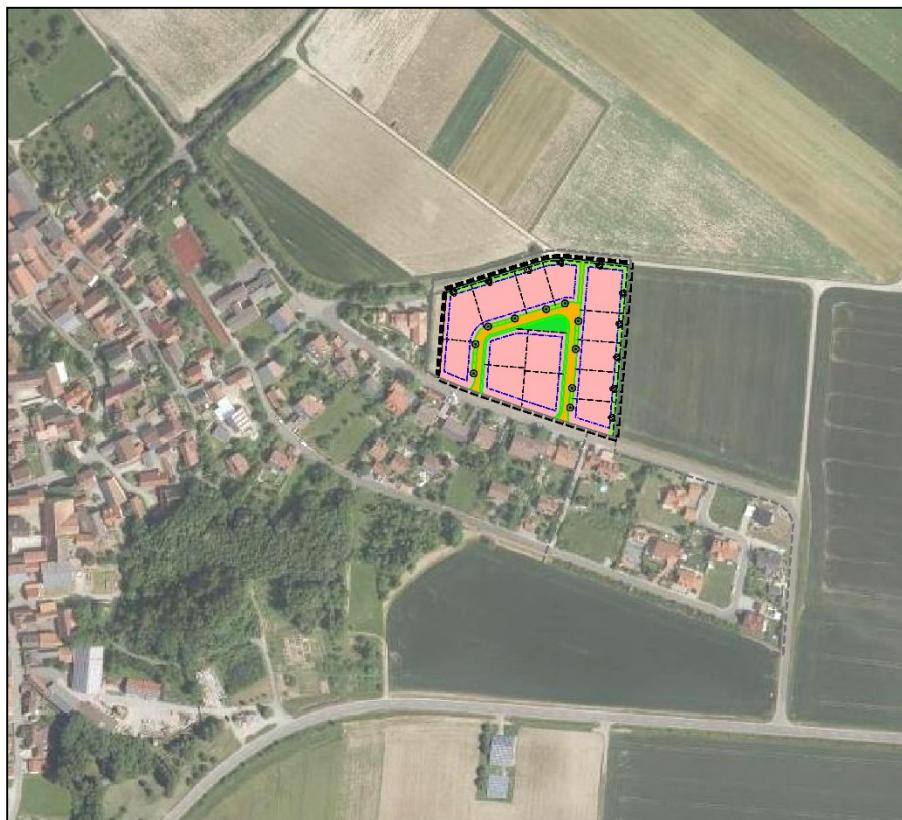


Gemeinde Martinsheim  
Landkreis Kitzingen

## Gemeinde Martinsheim 1. Änderung Bebauungsplan “An der Schulstraße“



### B e g r ü n d u n g

aufgestellt:  
20.11.2017

geändert:  
03.05.2018  
02.10.2018

redaktionell geändert: 05.03.2019

ausgefertigt:

Entwurfsverfasser:

Martinsheim, 15.04.2019

# Inhalt

<b>1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
<b>3 Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>4 Änderungen</b>	<b>4</b>
4.1 Grundstückseinteilung/ Verkehrsführung	4
4.2 Baugrenzen	4
4.3 Grünflächen	4
4.4 Textliche Festsetzungen	5
<b>5 Hinweis</b>	<b>5</b>
<b>6 Verfahrensablauf</b>	<b>5</b>

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des nördlich der Schulstraße liegenden Geltungsbereiches und die Neueinteilung der Geltungsbereichsfläche. Der Geltungsbereich der Fläche südlich der Schulstraße (Urplan) wurde von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

Die vorhandene 20kV-Überlandleitung der N-Ergie AG (vormals FÜW) wurde zurückgebaut und als Erdkabel verlegt. Somit kann die im Urplan festgesetzte nicht überbaubare Fläche für Leitungsrechte (8,60m beidseits der Leitungsachse) entfallen.

Weiterhin wird die westliche Geltungsbereichsgrenze um ca. 10 m in östlicher Richtung verschoben. Somit wird eine Fläche für eine mögliche Erweiterung des hier angrenzenden Kindergartens zur Verfügung gestellt.

Im Zuge der Änderung sollen weiterhin die Festsetzungen aktualisiert werden.

## **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Martinsheim hat in seiner Sitzung am 04.12.2017 beschlossen den Bebauungsplan „An der Schulstraße“ zu ändern.

Das Verfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Baugesetzbuches in seiner zuletzt am 03.11.2017 geänderten Fassung durchgeführt.

Gemäß Beschluss soll das Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt werden.

Der dieser Änderung zugrunde liegende Urplan wurde am 08.03.2001 rechtskräftig.

Gemäß §13 Abs. 3 des BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

## **3 Beschreibung des Plangebietes**

Der Änderungsbereich bezieht sich auf den Teil des Urplanes nördlich der Schulstraße.

Der nördliche Wirtschaftsweg (FlurNr. 363) wird aus dem ursprünglichen Geltungsbereich herausgenommen.

Weiterhin wird die westliche Geltungsbereichsgrenze um 10 m in östlicher Richtung verschoben.

Der Änderungsbereich umfasst somit folgende Grundstücke der Gemarkung Martinsheim:

Flur-Nr. 525 teilweise,  
Flur-Nr. 524 komplett.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,29 ha.

Der Geltungsbereich der Fläche südlich der Schulstraße (Urplan) wird von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

## **4 Änderungen**

### **4.1 Grundstückseinteilung/ Verkehrsführung**

Auf Grund der Verringerung der Geltungsbereichsfläche auf der westlichen Seite und durch den Wegfall der Freihaltezone beidseits der zurückzubauenden Freileitung, ist zur wirtschaftlichen Ausnutzung der Flächen eine Neueinteilung des Geltungsbereiches notwendig.

Um Baugrundstücke mit angemessenen Zuschnitten und Größen zu erhalten muss die westliche Zufahrt zum Baugebiet um ca. 5 m in östlicher Richtung verschoben werden. Im weiteren Verlauf bleibt die Straßenverkehrsfläche gegenüber dem Urplan unverändert. Lediglich die Anordnung der öffentlichen Parkplatzflächen wird an die neuen vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen angepasst.

### **4.2 Baugrenzen**

Um die Bebaubarkeit der Grundstücke an die neuen Grundstückszuschnitte anzupassen, wurde der Abstand der Baugrenzen zu den umliegenden Begrenzungen (Grundstücksgrenze, Straßenverkehrsfläche etc.) auf 3 m herabgesetzt. Lediglich entlang der Schulstraße werden die 5 m aus dem Urplan aufrechterhalten

### **4.3 Grünflächen**

Die Grünflächen entlang der Geltungsbereichsgrenzen im Norden und Osten bleiben erhalten. Die Breite der Grünflächen wird jedoch jeweils auf insgesamt 4,50 m reduziert. Hiervon werden 3 m als private Grünflächen festgesetzt. Die restlichen 1,50m werden als öffentliche Grünfläche entlang der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass es zu keinem Konflikt zwischen Grundstückseigentümern und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung kommt, da die Grundstücksgrenzen von den benachbarten Flächen abgerückt werden. Der öffentliche Grünstreifen wird als Wiesenfläche angelegt, um einer Verschattung und Verbuschung der benachbarten Ackerflächen vorzubeugen.

Der im Urplan enthaltene öffentliche Spielplatz wird bedingt durch den Wegfall des Freihaltestreifens und der Neuauftteilung der Baugrundstücke in seiner Grundfläche reduziert. Weiterhin wird er nicht mehr als Spielplatz, sondern als öffentliche Grünfläche festgesetzt

Insgesamt ergibt sich durch die genannten Änderungen folgende Aufteilung der Grünflächen:

Bebauungsplan i.d.F.v. 08.03.2001	
Öffentliche Grünflächen	1.066 m <sup>2</sup>
Spielplatz	538 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	1.154 m <sup>2</sup>
Grünflächen gesamt	2.758 m <sup>2</sup>

1. Änderung	
Öffentliche Grünflächen	659 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	746 m <sup>2</sup>
Grünflächen gesamt	1.405 m <sup>2</sup>

Die Differenz der Grünflächen aus der 1. Änderung gegenüber dem Urplan beträgt somit  $2.758 \text{ m}^2 - 1.405 \text{ m}^2 = 1.353 \text{ m}^2$ .

Der Ausgleich dieser Differenzfläche von 1.353 m<sup>2</sup> erfolgt mit dem Faktor 1:1 außerhalb des Geltungsbereiches.

Als externe Ausgleichsfläche wird das Grundstück FlurNr. 482 der Gemarkung Martinsheim festgesetzt. Dieses Grundstück wird momentan als Ackerfläche genutzt. Es wird durch Umwandlung in Grünland und die Pflanzung einer Baumreihe ökologisch deutlich aufgewertet.

Das Grundstück besitzt eine Gesamtfläche von 4.212 m<sup>2</sup>. Die nicht für den Ausgleich benötigte Fläche (4.212 m<sup>2</sup> - 1.353 m<sup>2</sup> = 2.859 m<sup>2</sup>) kann dem Ökokonto der Gemeinde Martinsheim gutgeschrieben werden.

#### 4.4 Textliche Festsetzungen

Um zukünftig mehr Bauwerbern die Nutzung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO zu ermöglichen, werden Änderungen an den textlichen Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird künftig durch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl, die Baugrenzen sowie durch zulässige Wand- und Firsthöhen hinreichend gesteuert.

Die zulässigen Werte die bauliche Nutzung betreffend bleiben unverändert erhalten (GFZ, GRZ). Auch bleiben die 2 Vollgeschosse als maximal zulässig erhalten - hier wird jedoch der Zusatz „das höchstzulässige Vollgeschoß ist im Dachgeschoß anzutragen“ ersatzlos gestrichen.

Die Einschränkung bezüglich bestimmter Dachformen und -neigungen wird aufgehoben.

#### 5 Hinweis

Sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text des Urplanes „An der Schulstraße“ (rechtskräftig seit dem 08.03.2001) sowie der dort gegebenen Hinweise sind durch die vorliegende Änderung überplant und somit auf den überplanten Änderungsbereich nicht mehr anwendbar.

#### 6 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Martinsheim hat in seiner Sitzung am 04.12.2017 beschlossen den Bebauungsplan „An der Schulstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung (Beides in der Fassung vom 02.10.2018) wurde vom 05.11.2018 bis zum 05.12.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 05.11.2018 bis zum 05.12.2018 am Verfahren beteiligt:

- 1 Amt für Ernährung , Landwirtschaft und Forsten
- 2 Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- 3 Bayerischer Bauernverband
- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 5 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- 6 Deutsche Telekom AG
- 7 DFS Deutsche Flugsicherung
- 8 Gemeinde Gollhofen
- 9 Gemeinde Oberickelsheim
- 10 Gesundheitsamt (LRA Kitzingen)
- 11 Kreisheimatpfleger
- 12 Kreisjugendring Kitzingen
- 13 Landesbund für Vogelschutz
- 14 Landratsamt Kitzingen
- 15 Main-Donau-Netzgesellschaft
- 16 Markt Ippesheim
- 17 Markt Obernbreit
- 18 Markt Seinsheim
- 19 Regierung von Unterfranken, Brand- und Katastrophenschutz
- 20 Regierung von Unterfranken, Würzburg
- 21 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- 22 Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- 23 Regionaler Planungsverband Würzburg
- 24 Staatliches Schulamt
- 25 Stadt Marktbreit
- 26 Staatliches Bauamt Würzburg
- 27 Telxius Towers Germany GmbH
- 28 Verkehrslandeplatz Giebelstadt
- 29 Vermessungsamt Kitzingen
- 30 Vodafone D2 GmbH
- 31 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- 32 Zweckverband Fernwasserversorgung Franken
- 33 ZV Golipp

Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung vom 11.03.2019.  
In selbiger Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst.