

**Gemeinde Bessenbach**  
**Bebauungsplan- und Grünordnungsplan**  
**„Steigstraße – Änderung 1“**



**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**1. Anlass**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Steigstraße“ wurde im Jahr 2016 rechtsverbindlich. 2017 hat mit dem Bau der ersten Häuser die Realisierungsphase begonnen. Zwischenzeitlich befinden sich zahlreiche Bauherren bei der Herstellung der Außenanlagen.

Aufgrund fehlender Freiflächengestaltungspläne und einer rigiden Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch die Bauaufsicht wurden mehrere Baustellen stillgelegt und die Gemeinde Bessenbach aufgefordert den Bauleitplan zu ändern, da die Planungen der Bauherren wesentlich von den Vorgaben des Bauleitplans abweichen.

Von Seiten der Bauaufsicht wurden u.a. bemängelt, dass einzelne Festsetzungen nicht eindeutig genug sind bzw. bauliche Anlagen ausgeschlossen werden, die für die Modellierung der Gärten erforderlich sind.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat entschieden den Bebauungs- und Grünordnungsplan zu ändern, um die Terrassierung der Gärten zu vereinfachen und um die Möglichkeiten der Gestaltung zu präzisieren.

**2. Verfahren**

Mit diesem Änderungsverfahren werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden lediglich klarstellende Festsetzungen getroffen, die helfen sollen, dass die Bauherren ihre geplanten Außenanlagen anlegen können.

Insofern wird die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden.

**3. Textliche Festsetzungen**

Mit Ausnahme nachfolgender Änderungen bleiben alle sonstigen Festsetzungen bestehen. Geändert werden:

**3.1 Baugrenze**

**Alt:**

Zufahrten, Stellplätze und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**Neu:**

Außerhalb der Baugrenzen sind auch solche verfahrensfreien Vorhaben zulässig, die der Gebietscharakteristik eines Allgemeinen Wohngebiets zugeordnet werden können.

Nach Art. 57 BayBO gehören u.a. dazu:

- Luftwärmepumpen und alle anderen technischen Gebäudeausrüstungen,
- Stellplätze / Fahrradabstellflächen, Zufahrten und Wege,
- Gartenhütten und Geräteschuppen sowie sonstige Gebäude bis 75 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt,
- Brunnen und Zisternen,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis 100 m<sup>3</sup> einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachung,
- Mauern, Sichtschutzzäune, Terrassentrennwände sowie Stützmauern und Einfriedungen bis 2,0 m Höhe,
- Spielplätze und Spielgeräte,
- alle Anlagen, die der Gartennutzung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen,
- andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Terrassen, Außentreppen, Markisen, Pergolen, Taubenhäuser, Holzstapel u.ä.,
- Liste nicht abschließend.

**Begründung:**

Bisher wurde im Bebauungsplan lediglich geregelt, dass Zufahrten, Stellplätze und Wege auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Damit wurden die notwendigen baulichen Anlagen, die für eine Baueingabe erforderlich sind, geregelt.

Für die Gartengestaltung wurden nur wenige Regelungen getroffen, um den Gestaltungsspielraum nicht unnötig einzuschränken.

Da die Bauaufsicht aber alles, was nicht ausdrücklich erlaubt ist, als unzulässig ansieht, wird mit der nicht abschließenden Auflistung jetzt alles zugelassen, was nach Bayerischer Bauordnung unter den verfahrensfreien Vorhaben aufgeführt ist.

Damit erhalten die Bauherren einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum, den sie unter Beachtung des zulässigen Maßes der Überbauung und des Abstandsflächenrechts nutzen können.

### 3.2 Geländeänderungen

**Alt:**

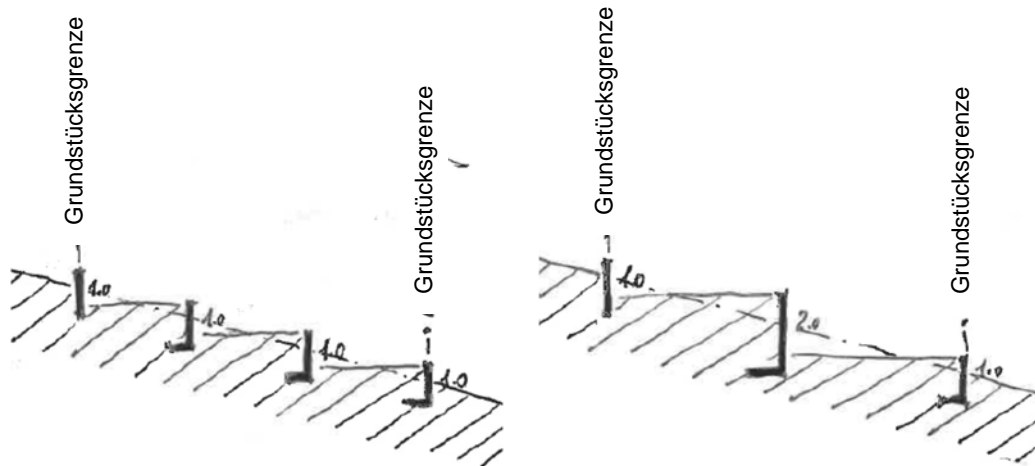
Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sind Auffüllungen und Abgrabungen zulässig.

Zur Terrassierung des Geländes sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.00 m, an der seitlichen Grundstücksgrenze bis 0.50 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeniveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit von Stützmauern und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.

**Neu:**

Zur Terrassierung des Geländes sind auf der gesamten Grundstücksfläche Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zulässig.

Das maximal zulässige Maß ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen dem höchsten und niedrigsten Geländeniveau an der Grundstücksgrenze zzgl. 1,0 Meter.



Zwei Prinzipskizzen für eine mögliche Terrassierung des Geländes

**Begründung:**

Die bisherige Formulierung war missverständlich.

Um den Gestaltungsspielraum bei der Terrassierung der Gärten zu erhöhen, wird jetzt der Bezug zum Haus aufgegeben und eine maximale Gesamthöhe festgelegt.

Diese bemisst sich nach dem tiefsten und dem höchsten Punkt zwischen den gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen zzgl. einem Meter. Dieser Zuschlag wird für erforderlich gehalten, da das Gelände in Teilbereichen nicht nur in eine, sondern auch in die querliegende Richtung geneigt ist. Durch die mögliche abschnittsweise Realisierung der Grundstückseinfriedung mit Stützmauern (1,0 m) kann es zu dieser zusätzlichen Höhe kommen.

Die Regelung ermöglicht den Bauherren das Aufstellen mehrerer Stützmauern auf dem Grundstück unabhängig von ihrer Lage, wobei die maximale Höhe einer Stützmauer mit 2,0 m begrenzt ist. Somit ist auch das Abfangen von Terrassen über einer solchen Stützmauer möglich.

Beeinträchtigungen der Nachbarn werden nicht ausgelöst, da die maximale Einfriedungshöhe an der Grundstücksgrenze nicht überschritten werden darf.

Die Forderung, dass der Nachweis über die Erforderlichkeit von Stützmauern und die Einhaltung der Höhe im Bauantrag zu führen ist, wird aufgegeben. Ob eine Stützmauer realisiert wird, liegt jetzt im Ermessen des Bauherrn und erhöht seinen Spielraum bei der Gartengestaltung.

3.3 Einfriedungen

**Alt:**

Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 1.0 m und zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze maximal 2.0 m hoch errichtet werden.

Sockelmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Sofern Stützmauern errichtet werden, reduziert sich die zulässige Höhe der Einfriedung bis zur maximal zulässigen Gesamthöhe von 2,0 m. Es gilt das Maß zwischen dem Fuß der Stützmauer bis Oberkante Einfriedung.

**Neu:**

Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 1.0 m und zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze maximal 2.0 m hoch errichtet werden.

Sofern Stützmauern errichtet werden, reduziert sich die zulässige Höhe der Einfriedung bis zur maximal zulässigen Gesamthöhe von 2,0 m. Es gilt das Maß zwischen dem Fuß der Stützmauer bis Oberkante Einfriedung.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Stützwände vor Stellplätzen, Carports und Garagen. Diese dürfen bis Oberkante Gelände des Nachbargrundstückes errichtet werden, jedoch maximal 3,0 m.

Oberhalb der Stützwand ist eine entsprechende Absturzsicherung durch den Veranlasser zu errichten.

**Begründung:**

Die Einfriedungshöhen zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bleiben unverändert. Ebenso, dass statt einer Zauneinfriedung auch Stützwände realisiert werden können.

Dadurch wird die Regelung für Sockelmauern entbehrlich.

Im Bereich vor Stellplätzen, Carports und Garagen kann in wenigen Fällen ein tieferer Einschnitt in das Gelände erforderlich sein. Um diese Einschnitte zu ermöglichen, sollen auch Stützwände bis 3,0 m Höhe zugelassen werden. Aufgrund der Höhe ist eine entsprechende Absturzsicherung herzustellen.

**3.4 Sonstiges**

Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Steigstraße“ einzuhalten.

**4. Sonstiges**

Durch die Änderungen werden weder der Artenschutz noch die Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung berührt.

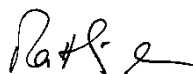
Auch die verkehrliche Erschließung sowie die Menge des notwendigen Trink- und Löschwassers sowie des anfallenden Schmutzwassers bleiben unverändert.

Aschaffenburg, den 24.Juli 2018

Bessenbach, den \_\_\_\_\_.2018

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Planer FM GbR  
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister der  
Gemeinde Bessenbach**