

# **STADT AMORBACH LANDKREIS MILTENBERG**



## **BEBAUUNGSPLAN "GOTTHARDSWEG-WEILBACHER STRASSE"**

**2. Änderung im Bereich der Fl.Nrn. 2791,  
2757 (Teilbereich) und 2795/2 (Teilbereich)**

**Begründung  
mit Umweltbericht**

**BEARBEITET:**

**INGENIEURBÜRO  
BERND EILBACHER  
BISCHOFFSTRASSE 62  
63897 MILTENBERG**

## Inhaltsverzeichnis

1. **Stand der Bauleitplanung und Anlass der Änderung**
2. **Planungsrechtliche Voraussetzungen**
3. **Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
4. **Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**
5. **Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen**
6. **Umweltbericht**
7. **Aufstellungsverfahren**

## 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Gotthardsweg - Weilbacher Straße", erlangte am 27.03.1985 Rechtskraft. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde am 28.07.1998 rechtskräftig. Die erste Änderung nach der Neuaufstellung des Bebauungsplanes war im Jahre 2004.

Herr Lang (Eigentümer) beantragte am 18.11.2013 die Änderung des Bebauungsplanes.

Herr Lang möchte die frühere Betriebsleiterwohnung vermieten, was allerdings im GE-Gebiet nicht zulässig ist.

Aus diesem Grund beantragt er sein Grundstück Fl.Nr. 2791 und die Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2757 von Herrn Kuhn, in ein MI-Gebiet zu ändern.

In Gewerbegebieten ist eine Wohnnutzung nicht zulässig, dadurch ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern.

Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als gewerbliche Flächen ausgewiesen, dieser ist Parallelverfahren zu ändern.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Amorbach hat am 16.01.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gotthardsweg - Weilbacher Straße" beschlossen.

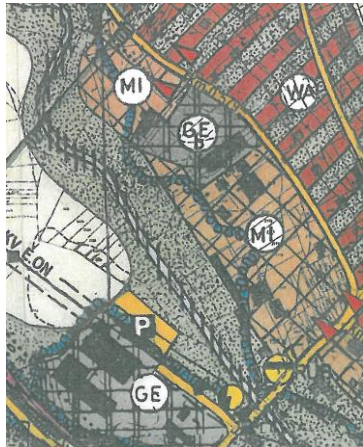
Rechtsgrundlage für die Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des AsylVfBeschlG vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 296)

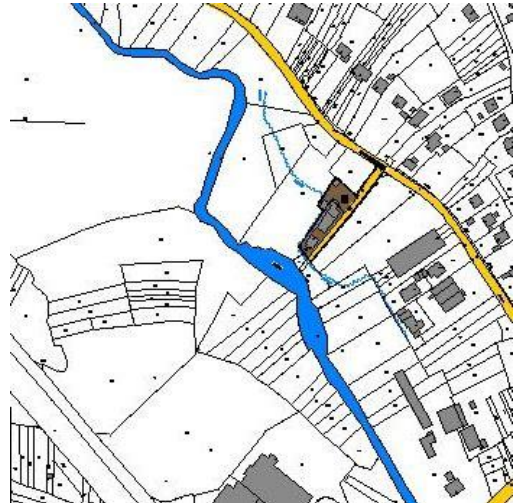
### 2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Amorbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Fläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan muss parallel zur Änderung des Bebauungsplans „Gotthardsweg-Weilbacher Straße“ geändert werden.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



vorgesehene Änderung

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich in der Ortslage Amorbach. Im Norden/Nordwesten grenzt die Weilbacher Straße und im Süden/Südwesten der Billbach an. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern: 2791, 2757 (Teilbereich), 2795/2 (Teilbereich)

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,15 ha

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke:

im Nordosten: 3819, 2788/1, 2788  
im Südosten: 2788, 2762  
im Südwesten: 2758, 2756, 2757/2  
im Nordwesten: 2795

### 4. Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

#### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche wird im Mischgebiet auf 60 % (GRZ 0,6) gem. der gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

#### 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze wurde an die vorhandene Bausubstanz angepasst. Für das Mischgebiet ist die offene Bauweise (Gebäuelängen bis 50 m zulässig) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### **4.5 Immissionsschutz**

Es sind aus immissionsrechtlicher Sicht keine Maßnahmen erforderlich.

#### **4.6 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Im Geltungsbereich sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

#### **4.7 Straßenerschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Weilbacher Straße (MIL 6) aus.

#### **4.8 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Trinkwasser sowie Strom- und Telekommunikationsleitungen ist über das örtliche Versorgungsnetz gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Mischwasserkanalisation.

#### **5. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen**

Es sind keine grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **6. Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)**

Auf die Ausarbeitung eines ausführlichen Umweltberichtes kann in diesem Änderungsverfahren verzichtet werden, da im gesamten Geltungsbereich keine Änderungen vorgenommen werden. Es findet lediglich eine Änderung der baulichen Nutzung der Grundstücke Fl. Nrn. 2791 und 2757 (Teilfläche) statt. Durch die Schaffung von Wohnraum ist es erforderlich Gewerbegebiet in Mischgebiet umzuwandeln. Es werden keine neuen Bauflächen festgelegt.

#### **6.1 Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Landschaftsbild und Kultur und sonstige Sachgüter**

Auf die einzelnen Schutzgüter hat die Nutzungsänderung keinen Einfluss.

#### **6.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Eigentümer beantragte die bestehende Nutzungsart von Gewerbegebietsfläche in Mischgebietsfläche zu ändern. Es ist vorgesehen die frühere Betriebsleiterwohnung zu vermieten. Da diese Wohnung schon vorhanden ist, gibt es keine Änderungen bezüglich der Schutzgüter.

#### **7. Aufstellungsverfahren**

Der Stadtrat Amorbach hat am 16.1.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Gotthardsweg-Weilbacher Straße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß

§ 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.08.2016 über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis 23.09.2016 gebeten.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.08.2016 bis 23.09.2016 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... beteiligt.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Aufgestellt:

Miltenberg, den 05.02.2016

Miltenberg, den 09.02.2017

Amorbach, den 05.02.2016

Amorbach, den 09.02.2017

Ingenieurbüro  
Bernd Eilbacher  
Bischoffstraße 62  
63897 Miltenberg  
Tel.: 09371/7066-67  
e-mail: [info@ibemil.de](mailto:info@ibemil.de)

.....  
Schmitt 1. Bürgermeister