

# GEMEINDE LAUDENBACH

## LANDKREIS MITTELBERG

### BEBAUUNGSPLAN M. 1:10000

## SOMMERBERG II

|   |  |
|---|--|
| <p>Ausarbeiten des Bebauungsplanentwurfes gemäß Aufstellungsbeschuß vom: <u>30.07.1991</u></p> <p>Ing.-und Architekturbüro<br/>Dipl.-ING P. Busch Partner<br/>Tiefbau Hochbau<br/>8760 Miltenberg-Ringstr. 30<br/>6980 Wertheim-Hofgarten 2</p>   | <p>Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB<br/><del>Geändert</del> keine Verletzung von Rechtsvorschriften<br/>geltend gemacht. <u>25. März 1994</u></p> <p>Miltenberg, <u>Landratsamt</u><br/>I.A.<br/><i>Herberth</i><br/>Reg. Rat</p>   |
| <p>Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem § 3 Abs. 2 BauGB vom <u>24.05.1993</u><br/>bis <u>24.06.1993</u> öffentlich ausgestellt</p> <p><i>Jeun</i><br/>Bürgermeister</p> <p>Laudenbach, den <u>11. MRZ. 1994</u></p>   | <p>Der <del>geänderte</del> Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom<br/>bis ..... mit Begründung öffentlich<br/>ausgelegt</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Laudenbach, den</p>  |
| <p>Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung vom <u>19.10.1993</u> gem. § 10 BauGB<br/>am <u>19.10.1993</u> als Satzung beschlossen</p> <p><i>Jeun</i><br/>Bürgermeister</p> <p>Laudenbach, den <u>11. MRZ. 1994</u></p>   | <p>Genehmigungsvermerk/Durchführung des Anzeigeverfahrens</p> <p>Das Landratsamt hat den Bebauungsplan einschl. Begründung mit Bescheid Nr. ....<br/>vom ..... gem. 6/ 11 genehmigt</p> <p>Das Landratsamt hat mit Schreiben vom .....<br/>erklärt, daß Rechtsvorschriften nicht verletzt sind (§ 11 Abs. 3 BauGB). Das Landratsamt hat innerhalb der 3-Monats-Frist keine Verstöße gegen Rechtsvorschriften geltend gemacht</p> |
| <p>Die Genehmigung (§ 11 Abs. 2 BauGB) Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) wurde am <u>13. APR. 1994</u> ortsüblich bekannt.</p> <p>Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden in <u>Kleinheubach u. Laudenbach</u> zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit wirksam/rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden</p> <p>Laudenbach, den <u>14. APR. 1994</u></p> <p><i>Jeun</i><br/>Bürgermeister</p> |  |

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf dem Baugesetzbuch (§ 1, 2, 8, 9, 10 und 30) I.D.F. Der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 der Baunutzungsverordnung I.D.F. Der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und der Bayer. Bauordnung I.D.F. Der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung.

## Planzeichen für die Festsetzungen

Es liegt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 zu-grunde.



Allgemeines Wohngebiet

GRZ 0,4  
GFZ 1,2

Grundflächenzahl § 19 BauNVO  
Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 18 BauNVO

TH

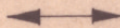
Traufhöhe

o

offene Bauweise § 22 BauNVO



Baugrenze § 23 BauNVO



Stellung der Baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

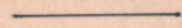
### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs 6 BauGB)



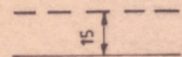
Straßenverkehrsfläche, Gehwege, Parkfläche u. Pflanzschiebe



Verkehrsberuhigte Straßen/Pflasterwege



Straßenbegrenzungslinie

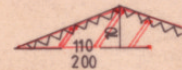


Bauverbotszone 15 m vom Fahrbahnrand

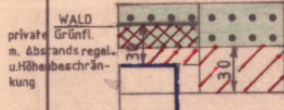
MIL 3



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Sichtflächen (von jegl. Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen), Anpflanzungen und Einfriedungen max. 80 cm hoch



Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB) mit Abstandsflächen ca. 30 m zum Waldrand gem. Art. 3 und 4 Bay BO

### Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

**Anpflanzen:**



Baum

Sträucher

**Erhaltung:**



Obstbäume, Eichen (gemäß Aufmaß vom 23.12.1992)



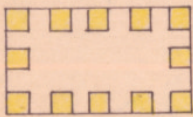
Sträucher



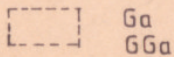
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts  
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)



Naturpark

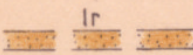


Umgrenzung der Bauflächen für die nur eine eingeschränkte  
Abwasserbeseitigung möglich ist (s. Ziffer XII Planungsrechtl.  
Festsetzungen § 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)



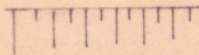
Ga  
GGa

Flächen für Garagen, Gemeinschaftsgaragen  
(§ 9 Abs. 1, nr. 4 und 22 BauGB)



lr

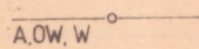
Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)



Böschung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



A,OW, W

Abwasser-, Oberflächenwasser- und Wasserleitung



Grenzbebauung zwingend für Bauplätze Nr.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird allgem. Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

### II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Haustyp E + U + D oder E<sub>V</sub> + U<sub>V</sub> + D<sub>V</sub> mit versetzten Geschossen. Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Traufhöhe bis      | 7,00 m |
| Grundflächenzahl   | 0,4    |
| Geschoßflächenzahl | 1,2    |

Bei stockwerkskritischen Gebäuden, bei denen die Traufhöhe größer als 7,00 m wird, sind versetzte Geschosse vorzusehen.

### III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

### IV. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Gebäude mit ihren Dachfirsten parallel zu den Straßen zu errichten. Für den Bauplatz 1 ist wahlweise eine andere Firstrichtung zulässig.

### V. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die EG-Fußbodenhöhe bei talseitigen Gebäuden darf höchstens 0,50 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Den Baugesuchen ist ein Geländeschnitt bezogen auf NN oder auf einen Bezugspunkt (Kanaldeckel usw.) beizulegen.

### VI. Flächen für die Garagen

Bei Wohnungen kleiner als 50 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz pro Wohnung auf dem Grundstück vorzusehen. Bei Wohnungen größer als 50 m<sup>2</sup> sind 2 Stellplätze pro Wohnung auf dem Grundstück einzuplanen.

- Garagen sind in das Wohnhaus zu integrieren, oder innerhalb der blauen Baugrenzen zulässig. Ausnahmen sind unter Einhaltung des nachfolgenden Absatzes zulässig.
- Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten, für sehr steile Grundstücke ist eine Reduzierung auf 3,50 m erlaubt.
- Fahrzeuge dürfen nicht im Geltungsbereich der Sichtdreiecke abgestellt werden.
- Nach Art. 7 (5) BayBO sind Garagen als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig
- Für talseitige Grenzgaragen werden in Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, talseitige Traufhöhen von max. 6 m zugelassen.
- Oberflächen-, Hangdruck-, Quell-, Dach- und Abwässer aller Art dürfen den Erschließungsstraßen nicht zugeleitet werden. Das Oberflächenwasser (OW) ist an der Hinterkante (HK) Gehsteig durch eine Betonkastenrinne oder durch entsprechend angeordnete Einläufe abzufangen und an die Gemeindekanalisation anzuschließen.

## VII. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf mind. 400,0 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## VIII. Grünordnerische Festsetzungen

### **Freiflächengestaltung/Pflanzgebot**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen oder als gärtnerisch anzulegende und zu unterhaltende Flächen gem. § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

### **Pflanzgebot**

Einzelbäume und Baumgruppen sind gem. Planeintragung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu verwenden sind ausschließlich standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher (gem. Pflanzlisten).

- je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum, in Art und Qualität der nachfolgenden Liste entsprechend, zu pflanzen.  
Bäume, die lt. grünordnerischer Festsetzung zu erhalten sind, können in diesem Sinne angerechnet werden.
- Muß einer der durch grünordnerischer Festsetzung zu erhaltenden Bäume entnommen werden, so ist an seiner Stelle ein Baum nachfolgender Artenliste, jedoch in der stärkeren Qualität 30 - 40 StU, 4 xv., nachzupflanzen.
- Zu pflanzende Bäume müssen eine Mindestqualität von 18 - 20 StU, 3 - 4 xv. aufweisen.

#### Liste der zu verwendenden Baumarten:

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer campestre      | Feldahorn    |
| Acer platanoides    | Spitzahorn   |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |
| Betula pendula      | Sandbirke    |
| Carpinus betulus    | Hainbuche    |
| Castanea sativa     | Eßkastanie   |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche     |
| Juglans regia       | Walnuß       |
| Quercus robur       | Stieleiche   |
| Quercus petraea     | Traubeneiche |
| Tilia cordata       | Winterlinde  |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde  |

Obstbäume: Apfel, Birne, Süßkirsche

- **Empfehlung!** Folgende Pflanzen sollten nicht zur Pflanzung von Hecken verwendet werden: Fichten, Scheinzypressen und Lebensbäume; die Aufzählung schließt jeweils alle Unterarten mit ein.

- Nachfolgend aufgezählte Arten sind für geschnittene (1), freiwachsende (2), Hecken einer Art (3) und für Hecken aus mehreren Arten zu verwenden.

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Acer campestre    | Feldahorn (1)            |
| Carpinus betulus  | Hainbuche (1)            |
| Cornus mas        | Kornelkirsche (1)        |
| Fagus sylvatica   | Rotbuche (1)             |
| Ligustrum vulgare | Liguster (1) (2) (3) (4) |

- **Hinweis:** Alleearartige Baumpflanzungen innerhalb eines Straßenzuges sind einheitlich in der Art (z.B. Bergahorn, Winterlinde, Stieleiche) und in der Größe (z.B. Hochstamm / 3 x verpflanzt / Stammumfang 18 - 20 cm) vorzusehen.

#### IX. Schallschutz

Für die Hauszeile entlang der Kreisstraße Mil 3 ( Bauplatz Nr. 1 - 7 ) werden folgende Lärm-schutzmaßnahmen festgesetzt:

Bei der Planung passiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, November 1989 zu berücksichtigen.

Die Fenster von Wohnräumen, die auf der straßenzugewandten Seite liegen, sollen als Fenster der Schallschutzklasse 2 , dies entspricht einem Schalldämmmaß von R' w: 34 - 39 dB, ausgeführt werden.

**Hinweis:** Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet betragen tags 55 db(a)  
nachts 45 bzw. 40 dB(A)

#### X. Schichten- und Hangdruckwasser, Niederschlagswasser

Gegen Schichten -und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen (Abdichtung von Keller- und Außenwänden).

Die Einleitung von Grund-, Quell- bzw. Hangdruckwasser in den Abwasserkanal ist möglichst zu vermeiden.

Der Abfluß des Niederschlagswassers von der Fahrbahn oder sonstigen Straßenteilen darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Niederschlagswasser oder Abwässer aller Art dürfen der Kreisstraße (einschl. Straßengraben, Rinne, Straßeneinläufe) nicht zugeführt werden.

**Hinweis:** Die Einrichtung von Regenwasser-Zisternen wird als Sollbestimmung empfohlen.

## XI. Techn. Festsetzungen

Böschungen, die durch Abgrabung bzw. Aufschüttungen im Straßenbau entstehen, sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden.

## XII. Grundstücksentwässerung

Für die Grundstücke 1 und 2 wird Trennsystem vorgesehen.  
Für die Entwässerung der Schmutzwässer im Untergeschoß sind für diese Gebäude Hebeanlagen erforderlich. Diese sind vom Grundstückseigentümer einzubauen und zu warten.  
Für die talseitigen Gebäude ist für den Hauptkanal eine Kanaltiefe von ca. 3,50 m vorgesehen.  
Bei einer Hausstellung OK EG-Fußboden unter OK Straße (in steiler Hanglage) ist es möglich daß der Eigentümer eine Abwasserhebeanlage installieren muß.

## XIII. Zugang und Zufahrtsverbot

Die Anlegung unmittelbarer Zugänge und Zufahrten der Grundstücke 1 - 7 zur Kreisstr. Mil 3 ist unzulässig.

## XIV. Waldabstände von Wohngebäuden

1. Die Abstände von Wohngebäuden zum Waldrand müssen gem. Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 BayBO i.d.R. ca. 30 m betragen.

Zur Sicherung der Abstandsflächen gem Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 BayBO für die Bauplätze 16, 29, 30, 31, 32 sind im Bereich der "privaten Grünflächen mit Waldbaumbestand" (rote Rasterung) Waldbäume nur mit einer max. Höhe von 15 m zugelassen.

### Hinweise :

1. **Zum Bereich der Bauplätze 16, 29, 30, 31 und 32**  
Eine dauerhafte Pflege wird durch Überwachung seitens der Gemeinde Laudenbach sichergestellt.  
Dies geschieht im Rahmen des Umlegungsverfahrens entweder  
a) durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Entschädigungsleistungen  
oder  
b) durch Eigentumsübergang in Gemeindeeigentum (öffentliche Grünfläche)
2. **Zum Bereich der Bauplätze 15 und 16**  
Im westlichen Waldrandbereich sind bereits Altbäume mit einer Wuchshöhe von über 20 m vorhanden.

(Im Rahmen des Umlegungsverfahrens soll dieser Bereich in Gemeindeeigentum überführt werden (Gemeindewald))

Deshalb ist für die beiden Bauplätze im Rahmen der nachbarlichen Zustimmung zur Baumaßnahme eine privatrechtliche Haftungsausschlußvereinbarung mit dem Waldbesitzer mit folgendem Inhalt nachzuweisen:

- Übernahme der vom Wald ausgehenden Gefahren durch den Bauwilligen
- Jährliche Begehung und Kontrolle auf schadhafte und kranke Bäume durch Bauwilligen und Waldeigentümer
- Gemeinschaftliche Gefahrenbeseitigung zu Lasten des Eigentümers des jeweiligen Grundstückes

## XV. Maßnahmen zur Vermeidung von Funkenflug

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Funkenflug werden für die Bauplätze Nr. 1, 15, 16, 27, 28, 29, 30, 31 und 32 festgesetzt:

- Verbot des Einbaus eines offenen Kamines
- Die Kamine müssen mit Funkenfluggittern und Prallblechen versehen werden

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Dachgestaltung (Art. 107 Abs. 1 BayBO)

- zulässig sind Satteldächer bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45°
- Drempelhöhe max. 35 cm
- Dachgaupen und Dachaufbauten sind im Sinne der BayBO zulässig
- Dachform der Garagen: Geneigtes Dach, entsprechend dem Wohnhaus 30 - 45°. Nebeneinanderliegende Garagen sind in gleicher Flucht und Dachform anzuordnen. Für bergseitige Garagen, welche aus topographischen Verhältnissen völlig im Erdreich liegen, sind Flachdächer zulässig
- Dachdeckung: Ziegel - Rot oder Braun

### 2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Die Gebäude sind sorgfältig in die Hanglage einzubinden.
- Die Sockel sind von den anderen Geschossen baulich abzusetzen. Empfohlen werden: Sandsteinsockel, farbliche Absetzung gegenüber EG bzw. UG, dezente Farben sind zu wählen.
- Die talseitigen hohen Hauswände sind zu gliedern bzw. durch Anpflanzung und bauliche Vorkehrungen (Vordächer, Pergolen) zu gestalten.

### 3. Einfriedungen

- Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung wird auf max. 1,00 m über OK Gehsteig festgesetzt. Empfohlen wird ein Holz-Staketenzaun mit senkrechter Lattung.
- Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen
- Bei Einfriedungen innerhalb von Sichtflächen gelten die dortigen Bestimmungen
- Einfriedungen entlang der Kreisstraße sind tor- und türlos auszubilden. Sie sind außerhalb von Sichtflächen in einem Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand hinter der Grundstücksgrenze anzuordnen.

### 4. Sichtfelder

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Stapel und Ablagerung über 0,80 m Höhe über OK Straße freizuhalten.

### 5. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen der BayBO Art. 6 und 7

### 6. Grenzbebauung

Dachform, Traufhöhe und Fluchtlinie sind gleichgestalterisch auszubilden.

Für einheitliche Gestaltung ist der Bauantrag des jeweils 1. Bauherrn in der Gebäudegruppe maßgebend.

### Nutzungsschema:

|                  |  |
|------------------|--|
| Baugebiet        | Zahl der Vollgeschosse<br>max. Traufhöhe |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl                       |
| offene Bauweise  | ---                                      |

Dachform, Dachneigung

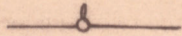
## Zeichenerklärung für Hinweise



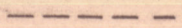
vorh. Wohngebäude



vorh. Nebengebäude



vorh. Grundstücksgrenzen

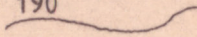


gepl. Grundstücksgrenzen

882 / 1

Flurstücksnummer

190



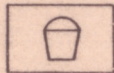
Höhenschichtlinie



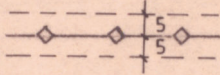
Ordnungsnummer der geplanten Grundstücke



Trafostation vorh.



Spielplatz



Ferngasleitung Ferngas Nordbayern  
LNr. 1/08 Bl. 3 m. 10m breitem Schutzstreifen

**Gemeinde Laudenbach**

**Landkreis Miltenberg**

**Bebauungsplan " Sommerberg II "**

**Änderung im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 850/26, 850/27, 850/28, 850/29,  
850/31, 850/32 und 850/33**

**M 1 : 1.000**

**Planstand: 4. November 2008**

**Ingenieurbüro Eilbacher  
Bischoffstraße 62  
63897 Miltenberg  
Tel. 09371/7066**

## **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat am 4. November 2008 beschlossen, den Bebauungsplan " Sommerberg II " für den Bereich der Flur Nrn. 850/26, 850/27, 850/28, 850/29, 850/31, 850/32 und 850/33 zu ändern. Angewendet wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB.

Den betroffenen Bürgern wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 19. November 2008 die Möglichkeit der Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes bis einschließlich 12. Dezember 2008 gegeben. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19. November nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB am Verfahren beteiligt.

Laudenbach,

K l e i n, 1. Bürgermeister

---

Der Gemeinderat hat den Änderungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 20. Januar 2009 als Satzung beschlossen.

Laudenbach,

K l e i n, 1. Bürgermeister

---

Ausgefertigt am .....

K l e i n, 1. Bürgermeister

---

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB bekannt gemacht. Damit tritt der geänderte Bebauungsplan " Sommerberg II " in Kraft.

Laudenbach,

K l e i n, 1. Bürgermeister

## **Festsetzungen**

Soweit nachstehend nichts anderes vermerkt, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes " Am Sommerberg I I " in der rechtskräftigen Fassung.

Folgende abweichende Festsetzungen gelten für die Grundstücke Fl. Nrn. 850/26, 850/27, 850/28, 850/29, 850/31, 850/32 und 850/33

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. Dachgestaltung - zulässig sind Flachdächer, Pultdächer, Walmdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45°.

**Gemeinde Laudenbach  
Landkreis Miltenberg**

**Bebauungsplan  
Sommerberg II**

**Bebauungsplanänderung im Bereich  
der Flur Nrn.: 850/26, 850/27, 850/28, 850/29,  
850/31, 850/32 und 850/33**

**Bearbeitet:  
Ingenieurbüro  
Bernd Eilbacher  
Bischoffstraße 62**

**63897 Miltenberg**

# **Gemeinde Laudenbach**

## **Bebauungsplan Sommerberg II**

### **Bebauungsplanänderung im Bereich der Flur Nrn.: 850/26, 850/27, 850/28, 850/29, 850/31, 850/32 und 850/33**

## **Begründung**

### **1. Verfahrensrechtliche Voraussetzungen**

Für den Bereich Sommerberg II existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1994, der in Teilbereichen 1996 und 1998 geändert wurde.

In der Gemeinderatssitzung vom 4. November 2008 wurde beschlossen, diesen Bebauungsplan im Bereich der Flur Nrn.: 850/26, 850/27, 850/28, 850/29, 850/31, 850/32 und 850/33 zu ändern.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, mit der Abwicklung wurde das Ingenieurbüro Eilbacher, Miltenberg, beauftragt.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im Bebauungsplan " Sommerberg II wurde für die Dachgestaltung die Errichtung von Satteldächern und Walmdächern mit einer Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt.

### **3. Anlass der Änderungen**

Für das Grundstück Fl.Nr. 850/29 wurde eine Bauvoranfrage gestellt, die die Errichtung eines Wohnhauses mit einem Flachdach vorsieht.

Der Gemeinderat Laudenbach sprach in seiner Sitzung vom 30.09.2008 eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das geplante Bauvorhaben aus und erteilte sein Einvernehmen.

Das zuständige Sachgebiet Baurecht im Landratsamt Miltenberg konnte dieser Befreiung nicht zustimmen, da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben seien.

Es wurde empfohlen, eine Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes " Sommerberg II " bzgl. der Dachgestaltung für die angrenzenden Grundstücke nördlich der Sommerbergstraße bis zur Einmündung Neuweg durchzuführen.

Der Gemeinderat Laudenbach hat daraufhin in seiner Sitzung am 4. November 2008 die Änderung des Bebauungsplanes " Sommerberg " für den Bereich der Fl.Nrn.: 850/26, 850/27, 850/28, 850/29, 850/31, 850/32 und 850/33 beschlossen.

#### **4. Änderungen**

Für die Grundstücke Flur Nr. 850/26, 850/27, 850/28, 850/29, 850/31, 850/32 und 850/33 wird folgendes festgelegt:

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung – zulässig sind Flachdächer, Pultdächer, Walmdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45°.

Die festgelegten Änderungen sind aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Der Gemeinderat Laudenbach stellt weiterhin fest, dass die Festsetzungen zur Traufhöhe bestehen bleiben.

#### **5. Verfahrensschritte**

Die Änderung des Bebauungsplanes im genannten Bereich wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Grundstückseigentümer und angrenzenden Nachbarn werden angeschrieben und mit einer angemessenen Frist um Stellungnahme gebeten.

Die eingegangene Stellungnahme werden anschließend beschlussmäßig abgehandelt.

Aufgestellt:

Miltenberg, den 04.11.2008

Laudenbach, den 04.11.2008

Ingenieurbüro  
Bernd Eilbacher  
Bischoffstraße 62  
63897 Miltenberg  
Tel.: 09371/7066-67  
Fax: 09371/7068  
e-mail: info@ibemil.de

.....  
Klein, 1. Bürgermeister