

Gemeinde Sulzfeld a. Main

## **Bebauungsplan „Süd-West - 3. Änderung“**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

11.06.2013

### **B E G R Ü N D U N G**

Inhalt

- 1 Anlass und Aufgabe
- 2 Planungsgebiet
- 3 Geänderte Festsetzungen
- 4 Kosten
- 5 Verfahren und zeitlicher Ablauf

Anlagen

- Zusammenfassende Erklärung  
nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung  
vom \_\_\_\_\_

Verfasser der 3. Änderung

Architekturbüro Dag Schröder  
Dipl. Ing. (FH) Architekt, Stadtplaner SRL  
Zürch 20, 97421 Schweinfurt  
Tel.: 09721-18381

## 1 Anlass und Aufgabe

Zunehmend wird energetischen Aspekten in der Planung mehr Beachtung entgegengebracht – sowohl von privaten Eigentümern als auch in der öffentlichen Diskussion, in der Fachwelt und auch vom Gesetzgeber. Seit der 1998 novellierten Fassung wird im Baugesetzbuch explizit auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege verwiesen. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind dabei unter anderem auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

Auch in der Gemeinde Sulzfeld a. Main wurde erkannt, dass hier aus baurechtlicher Sicht ein Anpassungsbedarf besteht. So hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 09.06.2010 beschlossen, eine 3. Änderung des Bebauungsplans „Süd-West“ aufzustellen. Die Änderung soll den bestehenden Bebauungsplan um Aussagen zur Nutzung von Solaranlagen sowie zu Dachaufbauten ergänzen. Damit soll eine Rechts- und Planungssicherheit sowohl für die Gemeinde als auch für die privaten Eigentümer im Planungsgebiet geschaffen werden, falls diese Anlagen zur Nutzung von Solarenergie errichten möchten.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Süd-West“ verfolgt die Gemeinde Sulzfeld a. Main das Ziel, einerseits Investitionen im Bereich der regenerativen Energien zu ermöglichen und durch die Schaffung von Planungssicherheit zu fördern. Andererseits soll ein Rahmen abgesteckt werden, der auch die Grenzen festlegt und konkurrierende Belange wie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in die Abwägung miteinbezieht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Süd-West“, bei der es sich im Wesentlichen um eine Ergänzung der planerischen Festsetzungen zu Dachaufbauten und Solaranlagen handelt, wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dabei wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine UVP-Pflicht begründen, werden durch diesen weder vorbereitet noch begründet. Belange des Umweltschutzes incl. Naturschutz und Landschaftspflege sind nicht betroffen.

Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gegeben.

## **2 Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet wird von den Änderungen nicht berührt und entspricht dem Planungsgebiet des ursprünglichen Bebauungsplans „Süd-West“ vom 07.01.1971.

## **3 Geänderte Festsetzungen**

Die inhaltlichen Neuerungen, welche im Zuge der 3. Änderung eingearbeitet wurden, beziehen sich auf folgende rechtliche Festsetzungen:

- Ergänzung von Festsetzungen zu Dachaufbauten als neuer Punkt 3.13
- Ergänzung von Festsetzungen zu Solaranlagen, Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung als neuer Punkt 3.14
- Festsetzung einer öffentlichen Parkfläche auf Teilen der Grundstücke Fl. Nr. 1559, 1560 und 1562.

Unter Punkt 3.13 werden Festsetzungen zu Dachaufbauten, insbesondere zur Ausbildung und Gestaltung von Dachgauben, Zwerchhäusern und Fernseh-Antennenschüsseln getroffen. Sie dienen der Herstellung eines harmonischen, städtebaulichen Erscheinungsbildes und lauten im Einzelnen:

*„Räume im Dachgeschoss, für die eine giebelseitige Belichtung nicht möglich ist, sollen über Dachgauben ab 40 Grad belichtet werden. Die Dachgauben sind stehend als Einzelgauben in gleicher Größe und Art auszubilden, müssen zum Ortgang und*

*zum First einen Mindestabstand von 1.50 m besitzen und sollen das Außenmaß von 1.30 m nicht überschreiten.  
Zwerchhäuser sollen das Maß von 3 Sparrenfeldern, jedoch das Maß von maximal 3.50 m nicht überschreiten. Zulässig ist ein Zwerchhaus je Traufseite.  
Fernseh-Antennenschüsseln müssen im unteren Drittel der Dachfläche und bei giebelständigen Gebäuden einen Abstand von 5.00 m zum öffentlichen Raum aufweisen.“*

Als neuer Punkt 3.14 werden Festsetzungen zu Solaranlagen, Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aufgenommen. Um eine adäquate Einpassung der Anlagen zu gewährleisten und eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen, werden Aussagen zur Gestaltung getroffen. Kriterien sind vor allem die Einsehbarkeit der Anlagen vom öffentlichen Raum, Größe und Position der Anlage, Form, Material, Textur und Farbe. Ergänzend werden Auflagen für Form und Inhalt von Baugesuchen formuliert, um das Beurteilungsverfahren zu vereinfachen. Die ergänzten Festsetzungen unter Punkt 3.14 lauten wörtlich:

▪ *„Gestaltung*

*Dachflächen für den Einbau von Solaranlagen gleich welcher Art, sind im Vorfeld hinsichtlich des Standortes abzuwägen und in der Umsetzung sorgfältig zu gestalten.  
Die Kombination von Solar- und Photovoltaikanlagen auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.*

*Bevorzugt werden die Flächenanteile der Dachgauben, der Nebengebäude und die Verschattungselemente wie Wintergärten und Vordächer (70 % Effizienz).*

*Es sind einheitliche Module zu verwenden. Eine Mischung aus stehenden und liegenden Modulformen ist nicht zulässig, desgleichen abgetreppte Module.*

*Voltaikanlagen sind zusammenhängend als durchgehende Fläche maßgeschneidert einzubauen. Solaranlagen zur Wärmegewinnung sind für Wohngebäude im Trauf- bzw. Firstbereich als Modulband bis auf 10,0 m<sup>2</sup> zu beschränken.*

▪ *Nutzung*

*Solar- und Voltaikanlagen sollen bei Wohngebäuden nur für den Eigenbedarf ausgelegt werden.*

▪ *Einbau und Material*

*Die Module sind ohne Aufständering oberflächenbündig, möglichst in der unteren Dachfläche oder dachparallel einzubauen. Es ist ein nicht glänzendes anthrazitfarbenes Material für Glas und Rahmen (nicht sichtbar) zu verwenden.*

*Aufständering auf Garagen mit Flachdächern sind bei angemessener Gestaltung zulässig. Leitungen sind nicht sichtbar zu führen.*

*Zulässig sind Solarziegel aus Ton oder zementgebundene Ziegel (geeignet für Niedrigenergiesysteme mit Wärmespeicher).*

▪ *Antragsunterlagen*

*Die Bauherrschaft kann verpflichtet werden, dass Verlegepläne und Materialisierung mit Mustern aufgezeigt werden.*

*Ein Baugesuch soll zu den üblichen Unterlagen folgende Unterlagen und Angaben enthalten:*

- Anlagen-Typ angebaut, integriert oder freistehend (im Sinne der EnV Anhang 1.2, Kap. 2.1 bis 2.3)*
- Marke und Modell der Anlage*
- Lage der Leitungsführung, sofern diese außerhalb des Gebäudes geführt werden*
- Konstruktionsdetails, sofern diese nicht integriert*
- Fotos der Liegenschaft.*

*Ergänzend bei Solarstromanlagen*

- Abweichung in der Horizontalen von Süden in Grad*
- Neigung in der Vertikalen in Grad.*
- Leistung in kWp*
- Falls nicht bewohnt: Angabe, ob das Gebäude vor Projektstart elektrisch erschlossen ist*
- Bei Solarstromanlagen ab 150 m<sup>2</sup> auf freistehenden Liegenschaften oder Siedlungen: Konzept zur Energieabführung (Stellungnahme des Netzbetreibers).“*

Als weitere Änderung wird eine öffentliche Parkfläche ausgewiesen, die Teile der Grundstücke Fl. Nr. 1559, 1560 und 1562 betrifft. Der Entwurf der geplanten Parkfläche sieht eine neue Grundstücksgrenze vor, die perspektivisch als „geplante Grundstücksgrenze“ in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Auch der geplante Abbruch des bestehenden Gebäudes auf der Fl. Nr. 1562 wird entsprechend gekennzeichnet.

Neben der Änderung bzw. der Ergänzung der rechtlichen Festsetzungen in den o.g. Punkten wurde der zeichnerischen Plandarstellung eine aktualisierte Fassung des amtlichen Vermessungsplans zugrunde gelegt.

In einzelnen Fällen ergeben sich geänderte Grundstücksgrenzen und Flurnummern. Zudem wurde die in der Zwischenzeit erfolgte Bebauung als Bestand nachrichtlich übernommen. Auch die Überschwemmungsgebiete HQ 100 und HQ extrem wurden als nachrichtliche Übernahmen in die zeichnerische Darstellung aufgenommen.

#### **4 Kosten**

Aus der 3. Änderung des Bebauungsplans „Süd-West“ werden sich für die Gemeinde zukünftig Kosten für die Errichtung des öffentlichen Parkplatzes, Fl. Nr. 1559, 1560 und 1562, ergeben.

Erschließung und Herstellung der Parkfläche:  $470\text{m}^2 \times 100\text{€/m}^2 = 47.000 \text{ €}$

Abbruch des bestehenden Gebäudes: 10.000 €

geschätzte Gesamtkosten ca. 57.000 €

#### **5 Verfahren und zeitlicher Ablauf**

Die Gemeinde Sulzfeld a. Main hat in der Sitzung vom 09.06.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplans „3. Änderung des Bebauungsplans Süd-West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 11.06.2013 hat die Gemeinde die Anwendung des Vereinfachten Bauleitplanverfahrens nach § 13 BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

In der Zeit vom 11.07.2013 bis 12.08.2013 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2013. Im gleichen Zeitraum wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Gemeinde Sulzfeld a. Main hat am \_\_\_\_\_ die 3. Änderung des Bebauungsplans „Süd-West“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nebst Begründung während der Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, Friedrich-Ebert-Straße 5, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Sulzfeld a. Main, 11.06.2013

Schweinfurt, 11.06.2013