

2. Änderung

Bebauungsplan „Am Spahngraben“

Bad Königshofen i. Grabfeld, Stadtteil Althausen

gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

- Der Bebauungsplan „Am Spahngraben“ in seiner Ursprungsfassung vom 25.06.2002 mit 1. Änderung vom 09.04.2003 wird erneut geändert.

- Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen geändert bzw. ergänzt:

Teil A: Ziffer 1:

Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß

II (E+D): Satteldach, Krüppelwalmdach, DN 35-45 Grad

II (E+I): Pultdach, versetztes Pultdach, Walmdach, DN 10-30 Grad

Teil B: Ziffer 1 b: Dachneigung, Dachform und Eindeckung

Es sind sowohl Walmdächer, Pultdächer, höhenversetzte Pultdächer als auch gleich geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer erlaubt, wobei der Krüppelwalm bis max. zum Kehlbalken reichen darf.

Bei Satteldächern oder Krüppelwalmdächern wird eine Dachneigung von 35-45 Grad festgesetzt.

Für Walmdächer und Pultdächer wird eine Dachneigung von 10-30 Grad festgesetzt. Pultdächer können entsprechend dieser Toleranz unterschiedlich geneigt sein.

Die Dacheindeckung hat mit naturroter bis rotbrauner oder anthrazitfarbenen Dachziegeln zu erfolgen. Dachbegrünung ist bei allen Dachformen zulässig und wird gewünscht.

Teil B: Ziffer 1 d: Kniestöcke

Die Festsetzung wird gestrichen.

Teil B: Ziffer 1 f: Traufhöhe

Die Traufhöhe bei Sattel- und Krüppelwalmdächern ist mit einer Höhe von maximal 4,50m über Mitte Oberkante Erschließungsstraße und bei Walmdächern und Pultdächern maximal 6,00m über Mitte Oberkante Erschließungsstraße festgesetzt.

Teil B: Ziffer 2. Nebengebäude und Garagen, untergeordnete Anbauten

Bei Nebengebäuden und Garagen sowie bei untergeordneten Anbauten (z. B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen) sind neben den Dachformen und Neigungen wie beim Hauptgebäude (siehe Teil B Ziffer 1 b) auch Flachdächer und flach geneigte Dächer ab 3 Grad erlaubt.

Für Flachdächer, flach geneigte Dächer und Pultdächer von Garagen, Carports und untergeordneten Anbauten sind zusätzlich zu den in Teil B Ziffer 1 b genannten Dacheindeckungen möglich:

- bekieste Dächer
- Eindeckungen mit Glas (z. B. bei Wintergärten)
- Blecheindeckungen

Dachgauben sind möglich wie Hauptgebäude.

Die mittlere Traufhöhe ist mit max. 3,00 m über Mitte Oberkante Erschließungsstraße festgesetzt. Die Sockelhöhe darf max. 0,40 m betragen.

Bei beidseitigem Grenzbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten.

Wellblechgaragen sind unzulässig.

- Im Übrigen gilt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen weiterhin.

Begründung

1. Allgemeines

Der Stadtrat Bad Königshofen i. Grabfeld hat in seiner Sitzung am 07.11.2024 beschlossen, den am 29.11.2001 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Am Spahngraben“ mit der am 27.03.2003 ergangenen 1. Änderung erneut zu ändern.

2. Planungsanlass und städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan „Am Spahngraben“ Gemarkung Althausen ist im Jahr 2002 in Kraft getreten. Eine 1. Änderung erfolgte am 09.04.2003, um das Bauen mit höhenversetzten Pultdächern zu ermöglichen. Das letzte Wohnhaus wurde 2008 in dem Baugebiet errichtet. Derzeit sind 3 von 11 Grundstücken im Baugebiet bebaut. Im Laufe der Jahre haben sich die Ansprüche und Bedürfnisse der Bauherren und die technischen und architektonischen Voraussetzungen geändert. Um künftigen Bauherren mehr Möglichkeiten zur Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude zu geben, wird der Bebauungsplan „Am Spahngraben“ im Rahmen einer 2. Änderung den aktuellen Bedürfnissen unter Berücksichtigung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes angepasst.

3. Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

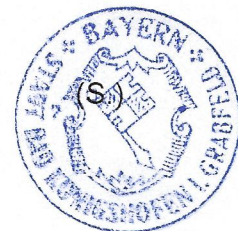
Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummern 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Auf dieser Grundlage wird gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 07.11.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Spahngraben“, Althausen zu ändern (2. Änderung). Die Änderung erfolgte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB).
- Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung "Am Spahngraben" hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.11.2024 bis 14.01.2025 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung waren am 22.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2024 bis 14.01.2025 beteiligt.
- Der Stadtrat der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld hat mit Beschluss vom 20.02.2025 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Königshofen i. Grabfeld, 27.02.2025

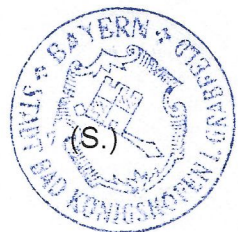
Helbling, 1. Bürgermeister



- Ausgefertigt

Bad Königshofen i. Grabfeld, 27.02.2025

Helbling, 1. Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 06.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB)

Bad Königshofen i. Grabfeld, 06.03.2025

Helbling, 1. Bürgermeister

