

## **Bebauungsplan „Setzgasse / Unterer Steigeweg“**

### **Änderung der textlichen Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) und Teilbereichen der drei Mischgebietsflächen (MI)**

#### **Zusammenfassende Erklärung**

nach § 10a Abs. 1 BauGB

#### **1. Anlass der Planung**

Konkreter Anlass war ein Bauantrag mit einer von den bisherigen Festsetzungen abweichenden Dachform und Dachneigung. Um allen Grundstückseigentümern im Plangebiet mehr Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, wurde durch die Änderung von der strikten Festsetzung des Satteldaches als alleinig mögliche Dachform sowie von der Vorgabe der Firstrichtung abgegangen. Zugelassen sind nun alle Dachformen und Dachneigungen, die Firstrichtung ist frei bestimmbar.

Die Änderung umfasst den gesamten WA-Bereich des Bebauungsplanes sowie die mit Wohnbebauung versehenen Bereiche der MI-Gebiete (ohne den kürzlich geänderten Bereich um das Anwesen Eichenbühler Str. 44).

#### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Stellungnahmen der Behörden und Bürger**

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Zum Artenschutz wurde im Hinblick auf Gebäudeabbrüche und Dachumbauten entsprechend dem Hinweis des Sachgebietes Naturschutz im Landratsamt Miltenberg im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ein Passus in die Legende eingetragen. Auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnte verzichtet werden.

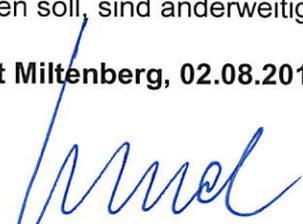
Als Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass für die Schutzgüter Klima- und Lufthygiene, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Arten- und Lebensräume, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter keine bzw. nur geringe Auswirkungen bzw. Erheblichkeiten vorliegen.

Die im Rahmen der einzelnen Auslegungen und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen wurden soweit erforderlich in die Änderungslegende eingearbeitet. Dies insbesondere im Hinblick auf den Passus zum Artenschutz. Seitens der Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

#### **3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Da den Grundstückseigentümern mit dieser Änderung mehr Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden soll, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht gegeben.

**Stadt Miltenberg, 02.08.2019**

  
**De mel I, 1. Bürgermeister**

