



**Gemeinde Geroldshausen  
Kreis Würzburg**

**1. Änderung Bebauungsplan  
„Am Bahnhof“  
(Änd. im Vereinf. Verfahren nach §13 BauGB)**

**Begründung  
Fassung vom 10.08.2021  
redaktionell geändert am 22.03.2022**

---

# BEGRÜNDUNG

## zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ der Gemeinde Geroldshausen

### Vorhabenträger:

#### **Gemeinde Geroldshausen**

Hauptstraße 13  
97256 Geroldshausen  
Tel.: 09366 510  
Fax: 09366 1720

Geroldshausen, den 11.04.2022

\_\_\_\_\_  
Gunther Ehrhardt, 1. Bürgermeister

### Entwurfsverfasser:

aufgestellt: 10.08.2021  
geändert und ergänzt: 22.03.2022 (redaktionell)

durch die

#### **plan2o Ingenieur-GmbH für Bauwesen**

i\_Park Klingholz 16  
97232 Giebelstadt  
Tel.: 09334 943 300  
Fax: 09334 943 301

Giebelstadt, den 22.03.2022

\_\_\_\_\_  
(Entwurfsverfasser)

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÄNDERUNGEN) .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>ALLGEMEINE ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>DENKMALPFLEGE .....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>STÄDTEBAULICHE WERTE.....</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>HINWEISE ZUM VERFAHREN .....</b>	<b>7</b>

## 1 Anlass und Zweck der Planung

Der Gemeinderat von Geroldshausen hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Bahnhof“ zu ändern.

Ziel ist, mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans die bauliche Nutzung der Grundstücke an den vorherrschenden Geländeverlauf anzupassen und für alle verbindlich zu regeln. Die Grundzüge des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich über die Flächen der Flurnummern 620/1 bis 620/22, 628/2 bis 628/13, 631/1 bis 631/12, 633, 638/5 bis 638/8 bzw. Teilflächen der Flurnummern 601, 630, 638/1 und 643 in der Gemarkung Geroldshausen und schließt damit den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ vollständig ein.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Geroldshausen besitzt für den Planbereich einen verbindlichen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ wurde am 20.04.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Anpassung der baulichen Nutzung an den vorherrschenden Geländeverlauf zu schaffen, hat der Gemeinderat von Geroldshausen in seiner Sitzung am 08.06.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ beschlossen und damit die verbindliche Bauleitplanung eingeleitet.

Entsprechend der Planung ist vorgesehen einzelne Festsetzungen zu den Einfriedungen und der Geländegestaltung im Grundstück zu verändern oder zu ergänzen. Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans werden dabei nicht berührt.

Demnach ist die Aufstellung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

## 3 Städtebauliches Konzept

Die Regelungen der 1. Änderung des Bebauungsplans ermöglichen es Stützkonstruktionen, wie z. B. Stützmauern, auch außerhalb der Baugrenze zu errichten. Es wird den Bauherren ermöglicht Geländeänderungen bis hin zur Grundstücksgrenze vorzunehmen. Damit kann gezielt auf den ungünstigen Höhenverlauf des ursprünglichen Geländes eingegangen werden.

Die städtebauliche Ordnung durch Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten, ebenso wie die verbindlichen Vorgaben des Bebauungsplans zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Grünordnung.

## 4 Planungsrechtliche Festsetzungen (Änderungen)

### Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Neben den verbleibenden Festsetzungen zur Bauweise bzw. zur überbaubaren Grundstücksfläche wird folgende zusätzliche Festsetzung getroffen:

Stützkonstruktionen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

### Einfriedungen

Die bisherigen Festsetzungen zu den Einfriedungen werden zum Teil durch die folgende Festsetzung der 1. Änderung ersetzt:

Einfriedungen, auch Stützkonstruktionen als Einfriedungen, sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Ausgenommen sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m. Dabei bezieht sich die zulässige Höhe auf das natürliche Gelände.

Die Festsetzung zur Hinterpflanzung von Maschendrahtzäunen bleibt unverändert erhalten.

### Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgesehen von der Festsetzung, die natürliche Geländeform der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten und Geländeänderungen nur in dem Umfang vorzunehmen, die zur Erstellung der Gebäude und Verkehrsflächen unbedingt erforderlich sind, werden die weiteren Festsetzungen hinsichtlich Ihrer Auslegung wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Aufschüttungen und Abgrabungen, auch in der Kombination, sind bis maximal 1,20 m zulässig. Stützkonstruktionen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Wobei die zulässige Höhe sich auf das natürliche Gelände bezieht.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind höhengleich an das natürliche Gelände des Nachbargrundstückes anzuschließen, insofern keine Stützkonstruktion als Einfriedung vorgesehen ist.

Die Festsetzung zur Ausbildung von Böschungsneigungen bei Aufschüttungen und Abgrabungen bleibt ebenfalls unverändert erhalten.

Alle weiteren Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans gelten unverändert und bleiben bestehen, einschließlich der Grünordnung und der Maßnahmen zum Flächenausgleich.

## 5 Rechtsgrundlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass für den vorliegenden Bebauungsplan die folgenden Rechtsverordnungen anzuwenden sind:

- Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 zuletzt geändert am 11.06.2013
- Planzeichenverordnung PlanZV 1990 zuletzt geändert am 22.07.2011

## 6 Allgemeine Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist durch die Maßnahmen der 1. Änderung nicht betroffen. Die Aussagen des ursprünglichen Bebauungsplans zu den Erschließungsstraßen, der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Energieversorgung gelten weiterhin.

## 7 Integrierte Grünordnung

Ziele und Inhalte der integrierten Grünordnung mit den Belangen von Natur und Landschaft sowie der Grünordnung, der Ausgleichsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Belange des Bebauungsplans bleiben unberührt.

## 8 Denkmalpflege

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen keine neuen Betroffenheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es gelten weiterhin die Aussagen zum Denkmalschutz.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Denkmäler bekannt. Es grenzt das Bodendenkmal D-6-6325-0034 (Siedlung der Hallstadtzeit) unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

## 9 Städtebauliche Werte

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans haben keinen Einfluss auf die Flächenbilanz des Bebauungsplans. Die Flächenbilanz bleibt unverändert.

## 10 Hinweise zum Verfahren

Die Gemeinde Geroldshausen hat am 08.06.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Am Aufstellungsverfahren sind folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Landratsamt Würzburg