

Gemeinde Niedernberg

Bebauungsplan „Nördlich des Wasserturms“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch



ARCHITEKTEN U. STÄDTEBAUARCHITEKTEN
63741 ASCHAFFENBURG MÜHLSTRASSE 43
EMAIL: a.burg@htww.de
TEL: 06021/41 11 98 FAX: 06021/45 09 98

1. Anlass

Die ursprüngliche Planfassung des Bebauungsplans stammt aus dem Jahr 1982. Seither wurden mehrere Änderungsverfahren durchgeführt. Die Vielzahl der Planänderungen, bei denen teilweise Bezug auf Vorgängerversionen genommen wurde, hatte die Beurteilung von Baumaßnahmen (u.a. Wandhöhe, Abstandsflächenrecht) erschwert, da diese sich auf verschiedenen Ausgaben der BayBO beziehen.

Des Weiteren wurden 2013 die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung überspannende 110 KV-Freileitungen abgebaut. Durch den Fortfall der Baubeschränkungszone entstanden zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Dies hat die Gemeinde Niedernberg veranlasst, die Ursprungfassung sowie die Änderungen auf einem Plan zusammenzufassen. In diesem Zusammenhang soll auch der gestalterische Spielraum auf den Baugrundstücken großzügiger dargestellt werden und alle Festsetzungen auf das aktuelle Bauplanungs- und Bauordnungsrecht abgestimmt werden.

2. Übergeordnete Planung/Planungsrechtliche Situation

Änderungen der Art der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Artenschutz

Das Gebiet ist mit wenigen Ausnahmen bebaut. Aussagen, wann die unbebauten Grundstücke entwickelt werden, können nicht getroffen werden. Insofern wird eine Überprüfung der unbebauten Grundstücke, ob geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen, zum jetzigen Zeitpunkt für wenig sinnvoll gehalten. Deshalb wird diese Untersuchung vor geplantem Baubeginn gefordert.

4. Umweltprüfung/Umweltbericht

Aufgabenstellung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Hierbei sind die Merkmale einer Planung insbesondere hinsichtlich der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Merkmale des Vorhabens

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Wasserturms“ werden keine zusätzlichen Bauflächen entwickelt, da das Plangebiet weitgehend bebaut ist. Es wird auch keine Verdichtung der Bebauung zugelassen, da das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt.

Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

Durch die Planung werden keine oder kaum messbaren Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

ausgelöst.

Zusammenfassung

Aus den Einzelpunkten geht hervor, dass das Plangebiet weder in einem Schutzgebiet nach dem BNatSchG liegt, noch die geplante Nutzung negativen Auswirkung auf die umgebende Bebauung auslöst und auch keine Schutzgüter beeinträchtigt werden.

5. Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Änderungen am Maß der überbaubaren Fläche sind nicht beabsichtigt. Insofern wird kein zusätzlicher Eingriff ausgelöst, der auszugleichen wäre. Die großzügiger ausgestalteten Baufenster ermöglichen keine höhere Überbauung, sofern schaffen lediglich größeren Gestaltungsspielraum.

6. Erschließung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Änderungen oder Ergänzungen am Erschließungsnetz sind nicht vorgesehen.

7. Ver- und Entsorgung

Der Fortfall der 110 KV-Freileitungen ermöglicht die Schaffung zusätzlicher Baugrundstücke. Die Ergänzungen sind jedoch so gering, dass die Trink- und Löschwasserversorgung sowie die Ableitung Schmutz- und Niederschlagswassers über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden kann.

8. Textliche Festsetzungen (geplante Änderungen)

Urfassung incl. aller Tekturen	Auswirkungen	Neufassung
<p>TEIL A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet Das Bauland ist gemäß §4 der BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p>Mlb Beschränktes Mischgebiet Das Bauland ist gemäß § 6 der BauNVO als beschränktes Mischgebiet festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 der BauNVO sind nur die Anlagen der Nrn. 1 - 5 des Abs. 2 beim § 6 BauNVO zulässig, d.h. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.</p> <p>Die Ziffern des WA-Gebietes gelten auch für das Mlb-Gebiet.</p>	<p>TEIL A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet Die Festsetzung wird beibehalten. Es werden aber von den Ausnahmen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.</p> <p>Mlb Mischgebiet Die Festsetzung wird geringfügig ergänzt.</p> <p>Zusätzlich zu Gartenbaubetrieben und Tankstellen werden auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen.</p> <p>Hinweis: Vergnügungsstätten waren in der damaligen BauNVO noch nicht enthalten.</p> <p>Die Bezeichnung „eingeschränkt“ kann entfallen, da lediglich einige der möglichen Nutzungen ausgeschlossen werden, nicht jedoch die Nutzungen selbst (z.B. aus immissionsschutzrechtlichen Gründen)</p>	<p>TEIL A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Von den nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Mlb Mischgebiet Es wird ein Mischgebiet festgesetzt.</p> <p>Von den Nutzungen nach Abs. 2 BauNVO sind Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.</p> <p>Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.</p>

<p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>2.1 <u>Höhe der baulichen Anlagen</u></p> <p>Wohnhäuser Bei zwingend 1 Vollgeschoss: Traufhöhe bis 3,50 m über Gelände. Dachhöhe max. 5,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschossdecke.</p> <p>In der Tektur vom 19.09.2012 (Teilbereich an der Karlsbader Straße)</p> <p>Wandhöhe max. 4,50 m über Oberkante Erschließungsstraße</p> <p>Bei höchstens und zwingend 2 Vollgeschossen: Traufhöhe bis 6,50 m über Gelände. Dachhöhe max. 5,00 m über Oberkante Fertigfußboden Obergeschossdecke.</p> <p>Garagen Die größte Firsthöhe der Garage wird auf 2,75 m, gemessen ab Gehsteighinterkante in Einfahrtmitte, festgesetzt.</p>	<p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>2.1 <u>Höhe der baulichen Anlagen</u></p> <p>Wohnhäuser Die Traufhöhe (zukünftig Wandhöhe) von 3,50 m wird in Teilbereichen auf 4,00 m angehoben. Die Mindestwandhöhe unter Beachtung der ENEV und eines Sockels (Spritzschutz) beträgt ohne gestalterischen Spielraum ca. 3,75 m. Die Dachhöhe wird aufgegeben. Stattdessen wird die Höhenentwicklung nur noch über die Dachneigung und Firstrichtung geregelt.</p> <p>Eine zu geringe Wandhöhe zwingt die Bauherren in die Fläche zu bauen, da im Dachgeschoss nur eingeschränkt nutzbarer Wohnraum geschaffen werden kann und es zwingt zu einer höheren Überbauung der Grundstücke.</p> <p>Die Traufhöhe (zukünftig Wandhöhe) mit 6,50 m wird beibehalten. Die Dachhöhe wird aufgegeben. Stattdessen wird die Höhenentwicklung nur noch über die Dachneigung und Firstrichtung geregelt.</p> <p>Garagen Die Festsetzung bezieht sich auf Grenzgaragen. Eine Festsetzung ist entbehrlich. Die Höhe von Grenzgaragen richtet sich nach den Festsetzungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO (mittlere Wandhöhe</p>	<p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>2.1 <u>Höhe der baulichen Anlagen</u></p> <p>Wohnhäuser Die Wandhöhe wird je nach Bereich mit 4,00, 4,50 m oder 6,50 m festgesetzt.</p> <p>Garagen entfällt</p>
--	---	---

<p>2.2 <u>Zahl der Vollgeschosse</u> Im Plan sind Bereiche mit zwingend einem Vollgeschoss, mit höchstens zwei Vollgeschossen und zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt.</p> <p>2.3 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> Höchstmaß der baulichen Nutzung bei 1 Vollgeschoss: GRZ 0,4, bei 2 Vollgeschossen: GRZ 0,4</p> <p>2.4 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> Höchstmaß der baulichen Nutzung bei 1 Vollgeschoss: GFZ 0,5, bei 2 Vollgeschossen: GFZ 0,8</p> <p>3. Bauweise</p> <p>3.1 Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt, mit Ausnahme der Grundstücke, für die mit g bezeichnet eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist.</p>	<p>3,0 m, max. Länge 9,0 m). Eine Firsthöhe wird nicht festgesetzt.</p> <p>2.2 <u>Zahl der Vollgeschosse</u> Die Zahl der Vollgeschosse wird aufgegeben. Die festgesetzten Wandhöhen regeln die Höhenentwicklung ausreichend. Es ist städtebaulich unerheblich, ob z.B. bei gleicher Wandhöhe ein Dachgeschoss durch den Einbau einer untergeordneten Gaube (\leq ein Drittel der Fassadenbreite) zum Vollgeschoss wird und nur über eine Befreiung zugelassen werden dürfte.</p> <p>2.3 <u>Grundflächenzahl</u> Die GRZ wird unverändert beibehalten.</p> <p>2.4 <u>Geschossflächenzahl</u> Die GFZ wird beibehalten.</p> <p>3. Bauweise</p> <p>Die offene Bauweise wird beibehalten. Die in Teilbereichen geltende geschlossene Bauweise wird aufgegeben, da durch die zusätzlich festgesetzten zwingenden Grenzbebauungen die Bauweise ausreichend bestimmt ist.</p>	<p>2.2 <u>Zahl der Vollgeschosse</u> entfällt</p> <p>2.3 <u>Grundflächenzahl</u> Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.</p> <p>2.4 <u>Geschossflächenzahl</u> Die Geschossflächenzahl wird mit 0,5 (bei Wandhöhe 4,00 m) bzw. 0,8 (bei Wandhöhe 4,50 m bzw. 6,50 m) festgesetzt.</p> <p>3. Bauweise</p> <p>Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Auf den Grundstücken, auf denen eine zwingende Grenzbebauung vorgesehen ist, wird dies durch Planzeichen festgelegt.</p>
---	---	---

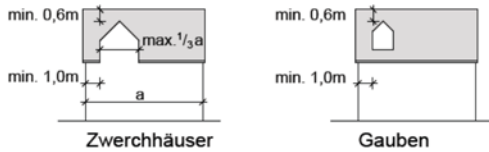
<p>3.2 nur Hausgruppen, nur Einzelhäuser zulässig</p>	<p>Mit wenigen Ausnahmen ist das Plan- gebiet bebaut. Dort, wo Baulücken durch Doppelhaushälften oder Reihenhäuser geschlossen werden müssen, wird dies durch Planzeichen geregelt (s.o.).</p>	<p>Die zeichnerischen Festsetzungen werden aufgegeben.</p>
<p>3.3 Gemäß Art. 62 der BayBO i.V.m. § 2 und 4 der GAV ist vor den Gargagenein- fahrten ein Stauraum von mindestens 5,0 m mittlere Tiefe, gemessen ab Geh- steig-Hinterkante einzuhalten, Ausnah- men hiervon bleiben der Baugenehmi- gungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung vorbehalten.</p>	<p>Nach aktuelle GAV ist vor Garagen nur noch ein Stauraum von 3,0 m einzuhalten. Die Baugrenze wird nahezu durchgängig auf dieses Maß zurückge- nommen. Auf die Festsetzung kann verzichtet werden.</p>	<p>entfällt</p>
<p>4. Mindestgröße der Baugrundstücke Reihenhäuser 250 m², Doppelhäuser 350 m², Einzelhäuser 450 m².</p>	<p>4. Mindestgröße der Baugrundstücke Die Mindestgröße von Baugrundstücken ist entbehrlich, da das Gebiet weitgehend bebaut ist.</p>	<p>4. Mindestgröße der Baugrundstücke entfällt</p>
<p>5. Verkehrsflächen</p>	<p>5. Verkehrsflächen</p>	<p>5. Verkehrsflächen</p>
<p>5.1 <u>Sichtfläche</u>: In diesem Bereich dürfen sichtbehindernde Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten (auch Bewuchs und Einfrie- dungen). Festlegung der Einfriedungsab- stände entlang der Kreisstraße in Absprache mit dem Straßenbauamt.</p>	<p><u>Freizuhaltende Sichtflächen</u> Da fast überall Tempo 30 km/h bzw. rechts-vor-links-Verkehr kann die Fest- setzung und Plandarstellung mit Ausnah- me entlang Kreisstraße aufgegeben werden.</p>	<p><u>Freizuhaltende Sichtflächen</u> Innerhalb von Sichtflächen dürfen sicht- behindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0.80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.</p>
<p>5.2 Die Grundstücke sind zur Kreisstraße hin tür- und torlos einzufriedigen. Änderung vom 13.05.1987:</p>	<p>Festsetzung wurde zwischenzeitlich aufgehoben.</p>	<p>entfällt</p>

<p>Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 17.02.1987 wurde diese Festsetzung aufgehoben.</p> <p>6. Grünflächen Bei der Bepflanzung sind folgende heimische Bäume und Sträucher zu verwenden:</p> <p><u>Bäume</u>: Obst- und Nussbaum, Spitz-, Berg- und Feldahorn, Sandbirke, Rot- und Hainbuche, Vogelkirsche, Trauben- und Stieleiche, Sommer- und Winterlinde, Berg- und Feldulme, Wildapfel, Zitterpappel, Wildbirne, Eberesche.</p> <p><u>Sträucher</u>: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Liguster, Kreuzdorn, Heckenkirsche, Schlehdorn, Faulbaum, Salweide, Holunder, Brom- und Himbeere, Hunds- und Kriechrose, Wolliger Schneeball (Platzbedarf ca. 1.20m² je Strauch). (pro 200m² Grundstücksfläche 1 großkroniger Baum)</p> <p>7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Schallschutz-Berechnung siehe Ziffer 7 des Begründungsanhangs!</p>	<p>6. Grünflächen Die Pflanzlisten für Bäume und Sträucher werden übernommen.</p> <p>Die Festsetzung, dass pro 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen ist, wird ersetzt durch: 1 kleinkroniger Baum/Grundstück</p> <p>7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Die rechnerische Überprüfung hat ergeben, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die ENEV keine zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.</p>	<p>6. Grünflächen Je Baugrundstück ist ein kleinkroniger Baum aus der Auswahlliste zu pflanzen.</p> <p>7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entfällt</p>
--	--	--

<p>8. Maßnahmen zur Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Bisher keine Festsetzung</p> <p>9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</p>	<p>8. Maßnahmen zur Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Ergänzung von Festsetzungen zum Artenschutz erforderlich.</p> <p>9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Bisher nicht enthalten.</p> <p>Aufgrund der Lage auf dem Grundstück ist die Erschließung zurückliegender Anwesen öffentlich-rechtlich nicht gesichert.</p>	<p>8. Maßnahmen zur Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p><u>Gehölzrodungen</u> Eingriffe in Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02. durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Baumfällungen von größeren Bäumen (≥ 60 cm) sind nur zwischen Mitte September und Mitte Oktober zulässig.</p> <p>9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Es wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.</p>
<p>TEIL B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</p>	<p>TEIL B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</p>	<p>TEIL B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</p>
<p>1. Dachgestaltung</p> <p>1.1 <u>Doppel- und Reihenhäuser</u> Für die einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern ist der Erstbauende des Gesamtgebäudes maßgebend, d.h. Einhaltung gleicher Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigung für den Anschließenden.</p>	<p>1. Dachgestaltung</p> <p>1.1 <u>Doppel- und Reihenhäuser</u> Die Festsetzung wird übernommen, um das einheitliche Erscheinungsbild der noch bestehenden Baulücken sichern zu können.</p>	<p>1. Dachgestaltung</p> <p>1.1 <u>Doppel- und Reihenhäuser</u> Für die einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern ist der Erstbauende des Gesamtgebäudes maßgebend, d.h. Einhaltung gleicher Wand- und Firsthöhen sowie Dachneigung für den Anschließenden.</p>

<p>1.2 <u>Kniestöcke</u> sind unzulässig.</p> <p>1.3 Bei sämtlichen Gebäuden sind erhöhte <u>Traufgesimse</u> bis maximal 0,35 m zulässig.</p> <p>1.4 <u>Grenzgarangruppen</u> zweier Grundstücke mit einheitlicher Dachform. Dem Wohnhaus entsprechende Dachform nur dann, wenn gesetzliche Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden oder wenn bei angebauten Nachbargaragen eine gleiche Dachgestaltung der Gesamtgruppe gesichert ist.</p> <p>1.5 <u>Firstrichtung</u> Im Plan festgesetzt.</p>	<p>1.2 <u>Kniestöcke</u> Dadurch dass Dachstühle nicht mehr als Sparren- sondern als Pfettendach ausgebildet und somit Kniestöcke automatisch gebildet werden, wird die Festsetzung entbehrlich.</p> <p>1.3 <u>Traufgesimse</u> Traufgesimse sind untergeordnete Bauteile, die nur bei Sparrendächern notwendig sind.</p> <p>In der heutigen Zeit werden jedoch nahezu ausschließlich Pfettendächer realisiert, die keine Traufgesimse, dafür aber wesentlich größere Dachüberstände aufweisen.</p> <p>1.4 <u>Grenzgarangruppen</u> Die Festsetzung ist nicht eindeutig und bedarf der Konkretisierung.</p> <p>1.5 <u>Firstrichtung</u> Bei der Lückenschließung von Doppelhäusern und Reihenhausketten zwingend erforderlich (siehe Position B 1.1). Kann ansonsten entfallen.</p>	<p>1.2 <u>Kniestöcke</u> entfällt</p> <p>1.3 <u>Traufgesimse</u> entfällt</p> <p>1.4 <u>Grenzgarangruppen</u> Die Dächer von Garagen sind mit der gleichen Dachneigung wie die des Haupthauses oder als begrüntes Flachdach auszubilden.</p> <p>1.5 <u>Firstrichtung</u> Entfällt, wird bei Doppel- und Reihenhäuser durch textliche Festsetzung geregelt.</p>
---	---	--

<p>1.6 <u>Dachform</u> Satteldach; bei den freistehenden, zwingend 1-geschossigen Gebäuden sind auch Walmdachausführungen zulässig.</p> <p>1.7 <u>Dachneigung</u> Dachneigung 30 – 38°.</p> <p>Tektur vom 19.09.2012: Teilbereich an der Karlsbader Straße Dachneigung max. 45°</p> <p>1.8 <u>Dachaufbauten</u></p> <p><u>Gauben-Gestaltung</u> Gaubenform als Einzelgauben mit Sattel- oder Walmdächern. Gaubendachneigung wie Wohnhausdach. Einzelgaubenbreite max. 1,50 m (Außenmaß).</p> <p>Gaubenaufsatz auf Außenwand-Mauergrund ist unzulässig. Mehrere Einzelgauben dürfen insgesamt gesehen ein Drittel</p>	<p>1.6 <u>Dachform</u> Zur Sicherung des einheitlichen Erscheinungsbildes wird die Festsetzung beibehalten, aber auf alle Einzelhäuser ausgedehnt.</p> <p>1.7 <u>Dachneigung</u> Differenzierung erforderlich: Kein Anheben der Dachneigung bei Wandhöhen von 6,50 m, um die Dichte beibehalten zu können. Bei Wandhöhe von 4,00 m bzw. 4,50 m wird die Dachneigung auf max. 45° angehoben.</p> <p>Nachbarliche Belange werden durch die Erhöhung der Dachneigung nicht ausgelöst, da sich ggf. durch ein steileres Dach die Abstandsflächentiefe erhöht.</p> <p>Um die Gestaltungsvielfalt zu erhöhen, wird die Dachneigungsuntergrenze von 30° auf mind. 17° reduziert.</p> <p>1.8 <u>Dachaufbauten</u></p> <p><u>Gauben</u> In der BayBO ist geregelt, was eine Gaube ist und bis zu welcher Breite Dachaufbauten als untergeordnet anzusehen sind.</p> <p>Danach sind Dachaufbauten, die auf der Außenmauer aufsetzen Zwerchhäuser. Diese gehören zur Fassade und nicht zum Dach.</p>	<p>1.6 <u>Dachform</u> Satteldächer, Bei Einzelhäusern sind auch Walmdächer zulässig:</p> <p>1.7 <u>Dachneigung</u> Bei Wandhöhen bis 4,00 m wird die Dachneigung auf 17° - 45° festgesetzt.</p> <p>Bei Wandhöhen bis 4,50 m wird die Dachneigung auf 17° - 45° festgesetzt.</p> <p>Bei Wandhöhen bis 6,50 m wird die Dachneigung auf 17° - 38° festgesetzt.</p> <p>Anbauten wie z. B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen dürfen auch geringere Dachneigungen aufweisen.</p> <p>1.8 <u>Dachaufbauten</u></p> <p><u>Gauben</u> Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Insgesamt darf die Breite der Gauben 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.</p> <p>Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.</p>
--	---	---

<p>der Traufenlänge nicht überschreiten. Die Gauben sollten insgesamt gesehen in einem guten Verhältnis zur Wohnhaus – Dachfläche stehen.</p> <p><u>Brüstungshöhe</u> höchstens 1,20 m innen</p> <p>Änderung vom 13.05.1987 (Gemäß Beschluss vom 03.02.1987):</p>	<p>Untergeordnete Dachgauben dürfen nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO max. ein Drittel der Außenwand, jedoch nicht mehr als 5,0 m, Inanspruch nehmen. Die Ansichtsfläche darf maximal 4 m² betragen und die Höhe maximal 2,50 m ausgebildet werden.</p> <p>Die <u>Brüstungshöhe</u> ist städtebaulich nicht relevant und wird auch nicht mehr geregelt.</p> <p>Die Gaubenform selbst wird nicht mehr explizit geregelt.</p>	<p><u>Zwerchhäuser und quergestellte Giebelgiebel</u></p> <p>Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.</p> <p><u>Abstände</u></p> <p>Systemskizze Dachaufbauten</p>  <p>Der Abstand der Firsthöhe von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Firsthöhe des Hauptdaches muss mindestens 0.60 m betragen. Der seitliche Abstand von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Giebelwand muss mindestens 1.00 m betragen.</p> <p>Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Dachbreite betragen.</p> <p><u>Brüstungshöhe</u> entfällt</p>
---	---	---

<p>Grundsätzlich sind Gauben ab 30° Dachneigung zulässig. Gestaltung siehe Ziffer 1.4 der weiteren Festsetzungen</p> <p>2. Grundstücksfreiflächen Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind gemäß § 9 Abs. 1 der BayBO als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt (Bauantrag mit Freiflächengestaltungsplan).</p> <p>3. Einfriedungen Einfriedungen entlang der Straßen sind höchstens 1,0 m hoch und im Straßenzug einheitlich aussehend auszubilden, im Sichtflächenbereich jedoch höchstens 0,80 m. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune auszubilden und an max. 1,30 m hohen Stahlrohrpfosten anzubringen. Sie sind mit ortsgebundenen Büschen und Sträuchern zu hinterpflanzen. Betonpfosten sind unzulässig.</p>	<p>2. Grundstücksfreiflächen Die Festsetzung stellt lediglich einen Hinweis dar (kein Festsetzungscharakter).</p> <p>Kann daher entfallen</p> <p>3. Einfriedungen Nach BayBO dürfen Einfriedungen zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze 2,0 m hoch ausgebildet werden. Damit sind die Belange des Nachbarnschaftsrechts berücksichtigt.</p> <p>Mauern sollten ausgeschlossen werden, da sie das Kleinklima negativ beeinträchtigen (eingeschränkte Durchlüftung, Aufheizung) und die Durchlässigkeit für Kleintiere einschränken.</p> <p>Die Höhenbeschränkung von Bepflanzungen im Bereich von Sichtflächen dient der Verkehrssicherheit und bleibt unverändert.</p> <p>Die Höhe von 1,0 m für Einfriedungen zur Straße sollte beibehalten werden und für die gesamte Ortslage (Ausnahme Altort) übernommen werden.</p>	<p>2. Grundstücksfreiflächen entfällt</p> <p>3. Einfriedungen Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 1.0 m hoch ausgebildet werden. Sockelmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.</p> <p>Zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze dürfen Einfriedungen maximal 2.0 m hoch errichtet werden.</p> <p>Mauern sind unzulässig.</p>
---	--	---

<p>4. Abstandsflächen Abstandsregelung nach der BayBO, wenn nicht im Plan durch eine entsprechende Maßzahl (4) bestimmt, ein geringerer Abstand zugelassen wird. Erläuterung hierzu siehe Ziff. 4 S. 7a des Begründungsanhangs.</p> <p>5. Sonstiges Für die Wärmeversorgung darf nur umweltfreundliche Energie (Gas/Strom) verwendet werden.</p> <p>Dachausbau gemäß BayBO</p> <p>HINWEISE</p> <p>1. Die Geländestruktur ist eben.</p> <p>2. Grünordnungsmaßnahmen:</p> <p>Entlang der Erschließungsstraßen sind die als Pflanzgebot dargestellten Bäume straßeneinheitlich in Art (z.B. Winterlinde, Ahorn, Hainbuche) und Größe zu pflanzen, um den angestrebten alleeartigen Charakter einigermaßen zu erhalten. Nadelholzanteil allgemein höchstens 20%.</p>	<p>Wenn ein höherer Sichtschutz benötigt wird (bei Gärten zur Straße), sollte dieser durch Begrünung geschaffen werden (keine geschlossenen Wände).</p> <p>4. Abstandsflächen Mit Ausnahme der zwingenden Grenzbebauungen bestehen keine verkürzten Abstandsflächenregelungen mehr. Insofern können sie aufgegeben werden. Die zwingenden Grenzbebauungen bleiben bestehen.</p> <p>5. Sonstiges Die Festsetzung ist rechtlich unzulässig. Alle zugelassenen Energieträger erfüllen diese Voraussetzung.</p> <p>Festsetzung zu unbestimmt.</p> <p>HINWEISE</p> <p>Die Hinweise sind entbehrlich, da die Straßen und die Spielflächen hergestellt sind und die Grundstücke weitgehend bebaut sind.</p>	<p>4. Abstandsflächen entfällt</p> <p>5. Sonstiges entfällt</p> <p>entfällt</p> <p>HINWEISE entfällt</p>
---	---	---

<p>3. Die Spielbereichsausstattung und Spielflächenbeschaffenheit ist entsprechend der DIN 18.034 auszuführen.</p> <p>4. Zur Vermeidung Nebeneinander-Gebäudeerrichtungen mit verschiedenen hohen Traufhöhen (z.B. 1-geschossig neben 2-geschossig) sollten nur Mehrfachgebäudegruppen gebildet werden (abschnittsweise zwischen Straßen- und Wegeinmündungen).</p> <p>5. Vorschlag für Straßen-Regelprofile: Position entbehrlich, da alle Straßen hergestellt.</p>		
--	--	--

Aschaffenburg, den 08.06.2016



Dipl.-Ing. Peter Matthiesen

Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell