

## Gemeinde Niedernberg

### Bebauungsplan „Nördlich des Wasserturms“

#### Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

## 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 und alle Festsetzungen auf das aktuelle Bauplanungs- und Bauordnungsrecht abgestimmt werden.

## 2. Anlass

Die Neufassung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im Rahmen der Digitalisierung und Aktualisierung des Bebauungsplans erfolgt keine Neuplanung.

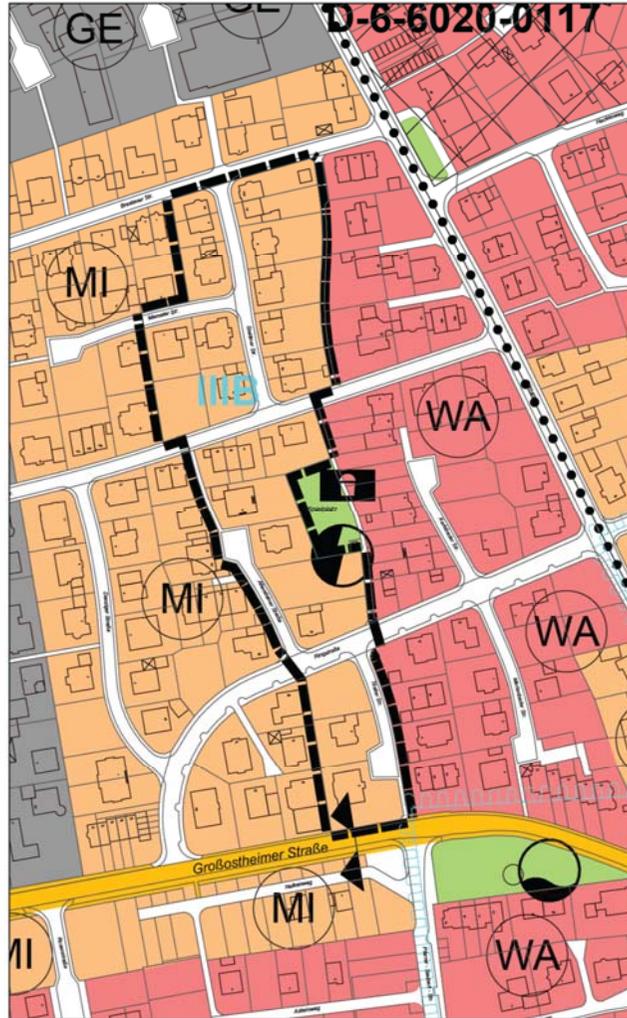
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beläuft sich auf ca. 9,0 ha. Das Nettobauland innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 74.400 m<sup>2</sup>. Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 wird eine Grundfläche von ca. 29.880 m<sup>2</sup> möglich. Ein Großteil der ca. 136 Grundstücke ist jedoch bereits bebaut. 13 unterschiedlich große Grundstücke sind derzeit unbebaut, auf 2 weiteren Grundstücken ist nach Abbau der 110 kV-Freileitung eine weitere Bebauung möglich. Insgesamt steht damit noch Nettobauland von ca. 10.000 m<sup>2</sup> zur Bebauung zur Verfügung. Bei einer GRZ 0,4 entspricht das einer Grundfläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup>. Damit wird die Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens deutlich unterschritten.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Danach kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

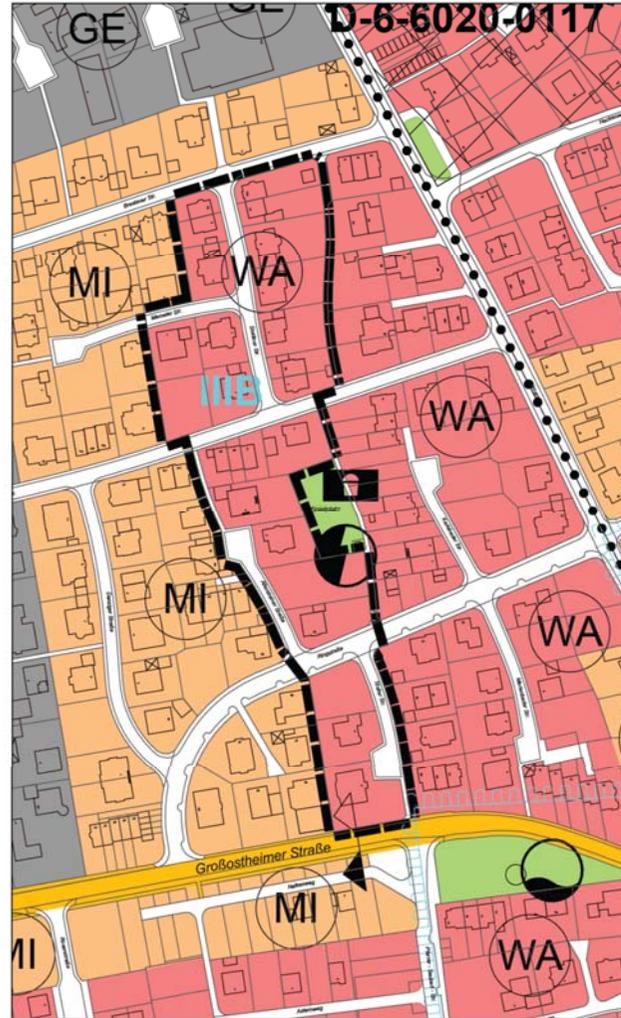
Eine Umweltprüfung ist auch deshalb entbehrlich, weil keine Veränderungen der Bestandssituation vorgenommen werden. Dadurch ist sichergestellt, dass keine Schutzgüter betroffen sind.

Auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung des TÜV Süd wird das Allgemeine Wohngebiet in westliche Richtung ausgedehnt. Damit entfällt auf Teilflächen das Mischgebiet. Auf diesen Flächen überwiegt die Wohnnutzung, eine gewerbliche Nutzung ist nicht mehr gewünscht. Danach entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Auszug aus dem aktuellen  
Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



Berichtigte Fassung des  
Flächennutzungsplans, unmaßstäblich

Da das Bauleitplanverfahren beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan berichtigt. In der berichtigten Fassung werden Teilflächen von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.

### **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. 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.

#### Resümee

Der vorgesehene Eingriff wird als gering eingestuft und für vertretbar gehalten. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

Auf eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes wird dennoch nicht verzichtet. So fordert der Bebauungsplan, dass alle im Plan gekennzeichneten Bäume zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen sind und dass je Grundstück ein kleinkroniger Baum zu pflanzen ist. In der Gesamtbilanz bedeutet dies, dass ca.187 Bäume innerhalb des Plangebietes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Damit ist eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes sichergestellt.

### **5. Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig mit Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 25.06.1997 seit dem 01.07.1997 in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes der Stadt Aschaffenburg.

Danach sind zum Schutz des Wassers verschiedene Handlungen unzulässig. Diese sind in § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung geregelt. So ist es u.a. auf privaten Grundstücken verboten unterhalb des Grundwasserspiegels zu gründen, wassergefährdende Stoffe über 1.000 Liter zu lagern oder Pflanzenschutzmittel einzusetzen. Die Entwässerung ist nach dem DWA-Regelwerk, Merkblatt DWA-M 153, zu bewerten.

Der Ausbau öffentlicher Straßen ist nach RiStWag durchzuführen.

Im Bebauungsplan wird hierauf hingewiesen.

## 6. Immissionsschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden vom Landratsamt Miltenberg mitgeteilt, dass die Gebietsausweisung als MI-Gebiet faktisch nicht mehr der tatsächlich vorhandenen anzutreffenden Bebauung entspricht und dass mit Ausnahme eines Wohn- und Geschäftshauses an der Einmündung der Ringstraße in die Großostheimer Straße (Ringstraße 69) die Mischgebietsflächen ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut sind. Aus Sicht des Landratsamtes handelt es sich deshalb bei den Mischgebieten um die Gebietsart Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass, sollte an der Festsetzung Mischgebiet festgehalten werden, die darin gelegenen restlichen freien Baulücken nur noch gewerblich genutzt werden können.

Dies hat die Gemeinde Niedernberg zum Anlass genommen, durch einen Gutachter prüfen zu lassen, ob Teilflächen des Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden können ohne dass dadurch die Betriebe auf den westlich und nördlich angrenzenden Flächen eingeschränkt werden.

Aus der beauftragten Schalltechnischen Untersuchung (TÜV Süd, Bericht-Nr. F16/452-LG mit Datum vom 02.02.2017 geht zusammenfassend Folgendes hervor (Originaltext kursiv wiedergegeben):

### 6.1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

*Die Gemeinde Niedernberg plant im westlichen Gemeindebereich die Änderung des seit dem Jahre 1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nördlich des Wasserturms“. Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut, weist eine Größe von über 9 ha auf und ist zu etwa 2/3 als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Der etwa 1/3 umfassende östliche Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.*

*Da sich in den vergangenen 35 Jahren in weiten Bereichen des Mischgebietes de facto ein Wohngebiet entwickelt hat, ist auch vor dem Hintergrund eines zukünftigen Schließens von Baulücken mit Wohngebäuden zu prüfen inwieweit eine teilweise Änderung des Bebauungsplans, d.h. eine Umwidmung von Mischgebieten in entsprechende allgemeine Wohngebiete erfolgen kann.*

*Da nördlich und westlich des Plangebietes das Gewerbegebiet/abgestuftes Gewerbegebiet „Nördlicher Ortsrand“ mit einer Vielzahl von Anlagen bzw. Betrieben anschließt, ist im Rahmen der hier vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zu prüfen, inwieweit die o.a.*

*Umwidmung unter Berücksichtigung der für die o.g. Anlagen bzw. Betriebe in Genehmigungsbescheiden existierenden schalltechnischen Anforderungen realisiert werden kann.*

## **6.2 Örtliche Verhältnisse**

*Das auf einer Höhenlage von etwa 120 m über NN gelegene Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Gemeindegebietes von Niedernberg minimal knapp 700 m von der Ortsmitte entfernt.*

*Das zum Großteil bereits bebaute Plangebiet umfasst eine Fläche von 9 ha und wird im Norden und Westen vom Bebauungsplangebiet „Nördlicher Ortsrand“ (Ausweisung als Gewerbegebiet/abgestuftes Gewerbegebiet) begrenzt. Die als abgestuftes Gewerbegebiet GE II festgesetzten Grundstücke schließen dabei an das hierzu betrachtende Plangebiet „Nördlich des Wasserturms“ an. Erst westlich und nördlich des Nordrings schließen die als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Grundstücke an. Südlich verläuft die Großostheimer Straße sowie östlich die Römerstraße.*

*Jenseits, d.h. östlich der Römerstraße schließt bestehende Wohnbebauung an. In den Bebauungsplänen „Unterfeld“, „Nordwestlicher Ortsrand“ und „Zwischen Römer- und Bietstraße“ sind die entsprechenden Bereiche (bis auf wenige Ausnahmen) jeweils als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Südlich der Großostheimer Straße liegt das Wohngebiet „Tafeläcker“ (Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet bzw. straßennah als Mischgebiet).*

*Der Geländeverlauf des Plangebietes und der umliegenden Bereiche ist als eben zu bezeichnen.*

*Anlage 1.3 enthält darüber hinaus eine Übersicht der im Gewerbegebiet/abgestuften Gewerbegebiet „Nördlicher Ortsrand“ befindlichen Betriebe mit Anforderungen zum Lärmschutz in entsprechenden baurechtlichen und z.T. auch immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheiden. Diese sind dort mit den Nummern 1 bis 30 gekennzeichnet und bezeichnen dabei die Betriebe bzw. Personen.*

*Anzumerken ist, dass entsprechend den uns von der Gemeinde Niedernberg zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht sämtliche o.g. Anlagen/Betriebe schalltechnische Anforderungen in den jeweiligen Bescheiden enthalten, jedoch die überwiegende Anzahl.*

## **6.3 Schalltechnische Anforderungen und Rahmenbedingungen**

*Als maßgebliches Regelwerk ist aus schalltechnischer Sicht im Rahmen der Bauleitplanung primär der Inhalt der Norm DIN 18005 heranzuziehen.*

*Bzgl. der Schutzbedürftigkeit der bestehenden Bebauung innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets sind gemäß der Norm DIN 18005 bzw. deren Beiblatt in Abhängigkeit von der Ausweisung in Bebauungsplänen sowie unter Berücksichtigung der tatsächlichen*

*baulichen Nutzung für Geräuscheinwirkungen gewerblich/industrieller Herkunft für Gewerbegebiete, Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete die nachfolgend aufgeführten Orientierungswerte zulässig, die in ihrer Höhe auch den Immissionsrichtwerten gemäß Ziffer 6.1 b), c) und d) der TA Lärm entsprechen.*

**tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr):**

65 dB(A) für GE      60 dB(A) für MI      55 dB(A) für WA

**nachts (22.00 bis 06.00 Uhr):**

50 dB(A) für GE      45 dB(A) für MI      40 dB(A) für WA

*Entsprechend TA Lärm gelten die o.a. Immissionsrichtwerte akzeptorbezogen, d.h. diese Werte sind durch alle Geräuscheinwirkungen aus gewerblich/industriellen Anlagen bzw. Anlagen im Sinne der TA Lärm einzuhalten (Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm).*

*Diese Gesamtbelastung setzt sich im vorliegenden Fall im Wesentlichen aus der Gesamtheit aller Nutzungen im Bebauungsplangebiet „Nördlicher Ortsrand“ zusammen, wobei im vorliegenden Fall die Formulierungen der Anforderungen zum Lärmschutz in den jeweiligen Bescheiden mit zu berücksichtigen sind.*

*Um die beschriebene und anzustrebende Umwidmung von Mischgebieten im Plangebiet „Nördlich des Wasserturms“ in entsprechende Allgemeine Wohngebiete erreichen bzw. realisieren zu können, muss somit an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten innerhalb der durch diese repräsentierten Grundstücke die Einhaltung der o.g. Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte in Höhe von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts sichergestellt werden.*

**6.4 Geräuschemissionen/-immissionen gewerblicher Herkunft**

*Die durch die gewerblichen Nutzungen im Einwirkungsbereich verursachten und innerhalb des Plangebietes „Nördlich des Wasserturms“ wirksamen Geräuschemissionen wurden rechnerisch gemäß dem Anhang der TA Lärm nach dem Verfahren der detaillierten Prognose ermittelt. Die Schallausbreitungsrechnung wurde dabei gemäß der Norm DIN ISO 9613-2, die Ermittlung der Schallabstrahlung gemäß dem technischen Inhalt der Richtlinie VDI 2714 durchgeführt.*

*Die Berechnungen erfolgten nach erfolgter Prüfung der Frequenzzusammensetzung der entsprechenden Quellen für A-bewertete Summenpegel und für schallausbreitungsgünstige Mitwindbedingungen, für die Geräuschquellen wurde eine Emissionshöhe von jeweils 3 m angesetzt.*

*Konkret wurden dabei für die einzelnen Betriebe bzw. für die diese Betriebe/Nutzungen repräsentierenden Grundstücke Geräuschemissionen in einer Höhe dimensioniert, dass diese mit den entsprechenden immissionsseitigen Anforderungen in den entsprechenden Genehmigungsbescheiden korrelieren. Bei (nicht deckungsgleichen) Anforderungen in verschiedenen Bescheiden wurde jeweils die aus schalltechnischer Sicht ungünstige, d. h. mit maximalen Emissionen/Immissionen verbundene Möglichkeit bzw. die klar konkretisierte*

*Formulierung herangezogen. Für Betriebe/Anlagen ohne schalltechnische Anforderungen wurden der Betriebscharakteristik entsprechende typisierende Ansätze verwendet.*

*Des Weiteren wurden zusätzlich zu den homogen über das Betriebsgrundstück verteilten Ansätzen Bereiche mit signifikant höheren Emissionen wie z.B. Verladebereiche entsprechend gewichtet. Dies erfolgte jedoch nur in den Fällen, in denen dieser Aspekt auch relevante Einflüsse auf die Geräuschsituation an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten lässt. Hierbei wurden im Wesentlichen auch die Erkenntnisse der am 13.12.2016 durchgeführten detaillierten Ortseinsicht herangezogen.*

#### *6.4.1 Ausgangsdaten der Berechnungen*

*Die Gesamtheit der den Berechnungen zugrundeliegenden Ausgangsdaten gehen aus Anlage 2 (siehe Schalltechnische Untersuchung) hervor.*

*Hierin sind die akustisch relevanten Daten der Schallquellen (Schalleistungspegel etc.) sowie die allgemeinen Daten der Berechnungen aufgeführt, Koordinatenbezüge sind den Lageplänen in den Anlagen 1.1 und 1.2 zu entnehmen.*

*Für die genannten Betriebe/Nutzungen sind in den entsprechend einschlägigen Genehmigungsbescheiden die schalltechnischen Anforderungen enthalten, die dabei z.T. im Speziellen bzgl. des bereits in Punkt 3 erwähnten Aspektes der Geräuschgesamtbelastung (Summe aller Geräuscheinwirkungen) lediglich allgemein formuliert sind. Im Speziellen in den 1980-er und 1990-er Jahren stellte diese Vorgehensweise bei der Festsetzung schalltechnischer Anforderungen bzw. Auflagen eine durchaus gängige Praxis dar. Die Dimensionierung der entsprechenden Geräuschemissionen im jeweiligen Einwirkungsbereich erfolgte dabei derart, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte stets sichergestellt wird.*

*Zusätzlich hierzu wurden für die verbleibenden (d.h. Betriebe ohne vorliegende Bescheidauflagen bzw. Freiflächen) Bereiche des Gewerbegebietes/abgestuften Gewerbegebietes „Nördlicher Ortsrand“ immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in Höhe von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) für das Gewerbegebiet nördlich und westlich des Nordrings bzw. um 5 dB(A) niedrigere Werte für die an das Plangebiet „Nördlich des Wasserturms“ anschließenden Mischgebietsflächen angesetzt.*

*Für das südlich der Großstheimer Straße gelegene „Gewerbegebiet Tafel“ wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Schallemissionen (immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel in Höhe von 56 dB(A) tagsüber und 42 dB(A) nachts) in die Berechnungen mit einbezogen.*

*Es befinden sich innerhalb des Plangebietes „Nördlich des Wasserturms“ auch vereinzelte gewerbliche Nutzungen und auch Betriebe. Mit Ausnahme eines kleinen Bereiches unmittelbar nördlich der Großstheimer Straße und südlich der Ringstraße ist im Plangebiet*

*ausschließlich sog., „nicht störendes Gewerbe“ wie z.B. Finanzdienstleistungen, Hausverwaltungen, Einzelhandel, Kosmetikstudios und Fußpflege angesiedelt. Im o.g. Bereich (konkret Grundstücke Flur-Nr. 5700/76 und 5700/78, Ringstraße 67 und 69) sind ein Sanitärhandel sowie ein Partyservice incl. Getränke-Lieferservice vorhanden.*

*Für diese Nutzungen wurden immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel in Höhe von tagsüber 60 dB(A) für den Sanitärhandel sowie tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für den Partyservice angesetzt.*

#### *6.4.2 Ergebnisse der Berechnungen*

*Die Ergebnisse der unter den in Punkt 6.4.1 detailliert aufgeführten Voraussetzungen durchgeführten Berechnungen sind für das gesamte Plangebiet „Nördlich des Wasserturms“ den Immissionspegelrastern in*

- Anlage 3.1 (Beurteilungspegel Tagzeitraum) und*
- Anlage 3.2 (Beurteilungspegel Nachtzeitraum) zu entnehmen.*

*Die ermittelten Ergebnisse sind unter den zugrunde gelegten Voraussetzungen im Einzelnen wie folgt zu bewerten bzw. zu beurteilen:*

- Tagzeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr):*

*Mit Ausnahme der an die Nutzungen im Gewerbegebiet/abgestuften Gewerbegebiet „Nördlicher Ortsrand“ anschließenden Grundstücke, wird im Wesentlichen innerhalb des gesamten zentralen Bereiches des Plangebietes der innerhalb des Tagzeitraumes für Allgemeine Wohngebiete zulässige Orientierungswert der Norm DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwert der TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten.*

- Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr):*

*Mit Ausnahme der an die Nutzungen im Gewerbegebiet/abgestuften Gewerbegebiet „Nördlicher Ortsrand“ anschließenden Grundstücke, wird im Wesentlichen innerhalb des gesamten zentralen Bereiches des Plangebietes der innerhalb des Nachtzeitraumes für Allgemeine Wohngebiete zulässige Orientierungswert der Norm DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwert der TA Lärm in Höhe von 40 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten.*

*Zu den Ergebnissen ist anzumerken, dass diese aufgrund der angesetzten konservativen Ausgangsbedingungen eine Maximalbetrachtung darstellen, die aus fachtechnischer Sicht im vorliegenden Fall bei der Vielzahl der Bestandsnutzungen und Bestandsgenehmigungen auch angemessen erscheint.*

*Die im Rahmen der Ortseinsicht zusätzlich erfolgten orientierenden Schallpegelmessungen im zentralen und südlichen Bereich des Plangebiets lieferten Hintergrundgeräuschpegel in einer Größenordnung von 35 dB(A), die deutlich unter den Orientierungswerten bzw. Immissionsrichtwerten für Allgemeine Wohngebiet liegen.*

*Der o.a. Aspekt der Maximalbetrachtung wird auch durch diese Messergebnisse somit nochmals bekräftigt.*

*Als Ergebnis der Untersuchungen ist somit festzuhalten, dass aus fachtechnischer Sicht gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich mehr Grundstücke des Plangebietes zukünftig im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt bzw. ausgewiesen werden können.*

*In Anlage 4 ist hierzu ein Vorschlag bzgl. der zukünftigen Ausweisung des Plangebietes in den Teilbereich Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet dargestellt.*

*Auf der Basis dieses Vorschlages können unter den zugrunde gelegten Voraussetzungen nunmehr etwa 55 % des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Gegenüber dem bisherigen Zustand entspricht dies einer Vergrößerung der Wohngebietsfläche um den Faktor 1,7.*

#### **6.5 Zusammenfassung**

*Die Gemeinde Niedernberg plant im westlichen Gemeindebereich die Änderung des seit dem Jahre 1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nördlich des Wasserturms“.*

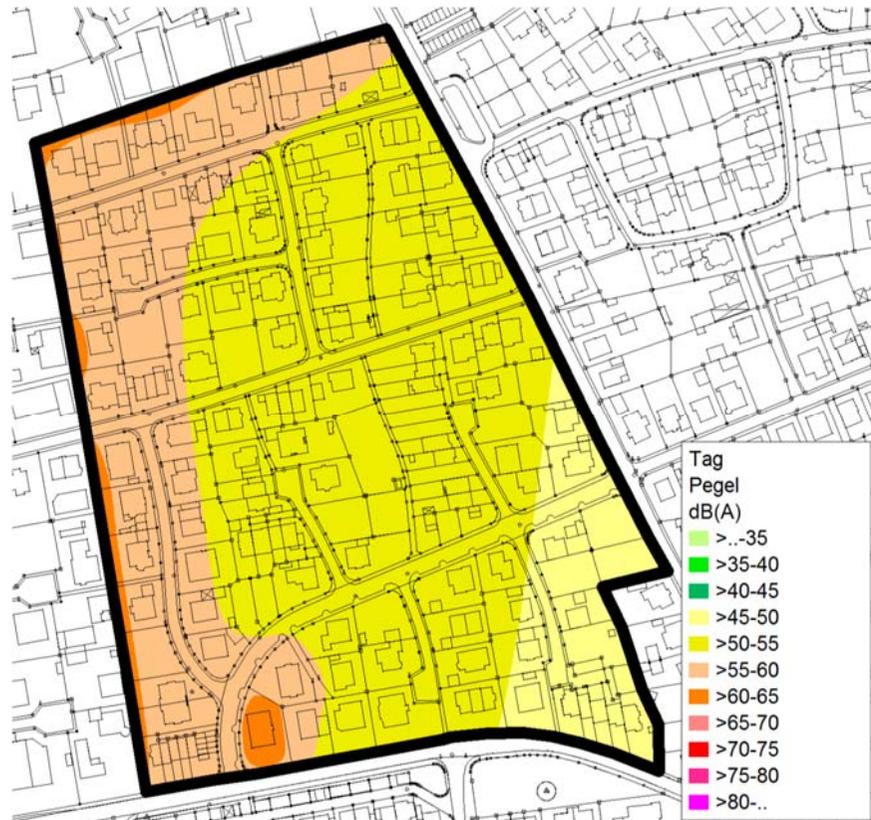
*Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut, weist eine Größe von über 9 ha auf und ist zu etwa 2/3 als Mischgebiet ausgewiesen. Der etwa 1/3 umfassende östliche Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.*

*Da sich in den vergangenen 35 Jahren in weiten Bereichen des Mischgebietes de facto ein Wohngebiet entwickelt hat, war auch vor dem Hintergrund eines zukünftigen Schließens von Baulücken mit Wohngebäuden zu prüfen, inwieweit eine teilweise Änderung des Bebauungsplans, d.h. eine Umwidmung von Mischgebietsbereichen in entsprechende Allgemeine Wohngebiete erfolgen kann.*

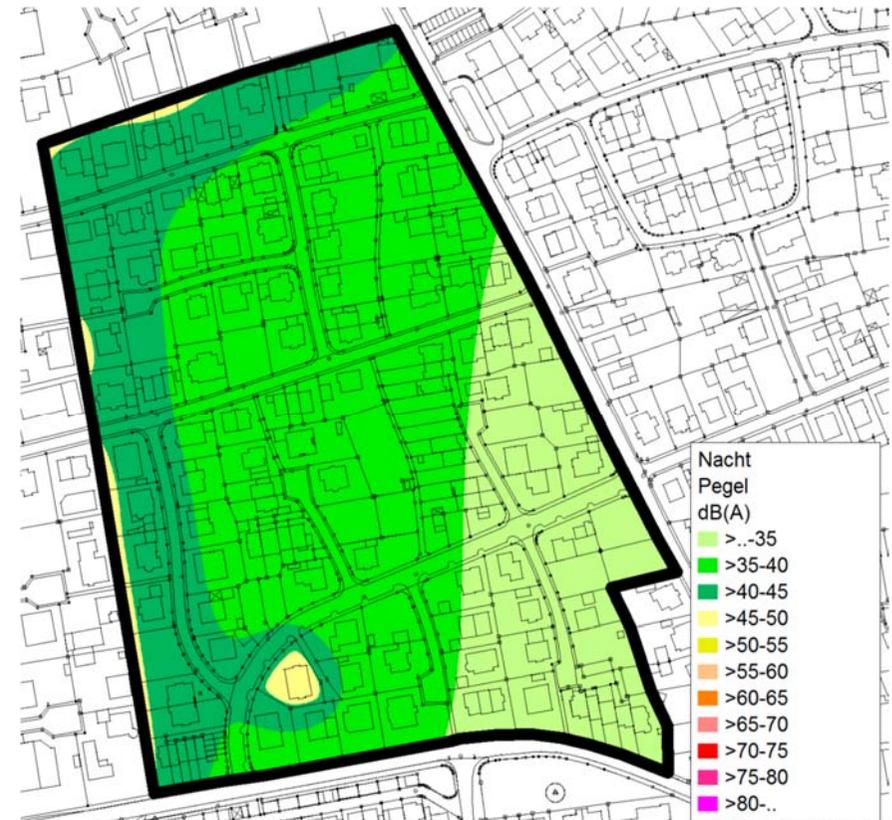
*Da nördlich und östlich des Plangebietes das Gewerbegebiet/abgestufte Gewerbegebiet „Nördlicher Ortsrand“ mit einer Vielzahl von Anlagen bzw. Betrieben anschließt war im Rahmen der hier vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zu prüfen, inwieweit die o.a. Umwidmung unter Berücksichtigung der für die o.g. Anlagen bzw. Betriebe in Genehmigungsbescheiden existierenden schalltechnischen Anforderungen realisiert werden kann.*

Zusammengefasst wurden dabei folgende Ergebnisse erarbeitet:

Unter den zugrunde gelegten Voraussetzungen können deutlich mehr Grundstücke als bisher als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen werden. Etwa 55 % des Plangebietes können zukünftig als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt werden. Gegenüber dem bisherigen Zustand entspricht dies einer Vergrößerung der Wohngebietsfläche um den Faktor 1,7.



**Anlage 3.1:**  
Immissionspegelraster mit Beurteilungspegel Tagzeitraum



**Anlage 3.2:**  
Immissionspegelraster mit Beurteilungspegel Nachtzeitraum



**Anlage 1.3:**  
Übersicht der Betriebe  
im Gewerbegebiet/abgestuftes Gewerbegebiet „Nördlicher Ortsrand“



**Anlage 4:**  
Vorschlag zur zukünftigen Ausweisung des Plangebiets  
Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI)

## 7. Erschließung

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

## 8. 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.

## 9. Textliche Festsetzungen (geplante Änderungen)

Urfassung incl. aller Tekturen	Auswirkungen	Neufassung
<p><b>TEIL A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b></p> <p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b></p> <p><b>WA</b> <u>Allgemeines Wohngebiet</u> Das Bauland ist gemäß §4 der BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p><b>Mlb</b> <u>Beschränktes Mischgebiet</u> 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</p>	<p><b>TEIL A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b></p> <p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b></p> <p><b>WA</b> <u>Allgemeines Wohngebiet</u> Die Festsetzung wird beibehalten. Es werden aber von den Ausnahmen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.</p> <p><b>MI</b> <u>Mischgebiet</u> Die Festsetzung wird geringfügig ergänzt.</p> <p>Zusätzlich zu Gartenbaubetrieben und Tankstellen werden auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen.</p> <p>Hinweis:</p>	<p><b>TEIL A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b></p> <p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b></p> <p><b>WA</b> <u>Allgemeines Wohngebiet</u> 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><b>MI</b> <u>Mischgebiet</u> Es wird ein Mischgebiet festgesetzt.</p> <p>Von den Nutzungen nach Abs. 2 BauNVO sind Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.</p>

<p>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><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>2.1 <u>Höhe der baulichen Anlagen</u></p> <p><b>Wohnhäuser</b> 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:</p>	<p>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><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>2.1 <u>Höhe der baulichen Anlagen</u></p> <p><b>Wohnhäuser</b> 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</p>	<p>Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>2.1 <u>Höhe der baulichen Anlagen</u></p> <p><b>Wohnhäuser</b> Die Wandhöhe wird je nach Bereich mit 4,00, 4,50 m oder 6,50 m festgesetzt.</p>
--	---	--

<p>Traufhöhe bis 6,50 m über Gelände. Dachhöhe max. 5,00 m über Oberkante Fertigfußboden Obergeschossdecke.</p> <p><b>Garagen</b> Die größte Firsthöhe der Garage wird auf 2,75 m, gemessen ab Gehsteighinter- kante in Einfahrtmitte, festgesetzt.</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>wird aufgegeben. Stattdessen wird die Höhenentwicklung nur noch über die Dachneigung und Firstrichtung geregelt.</p> <p><b>Garagen</b> Die Festsetzung bezieht sich auf Grenz- garagen. Eine Festsetzung ist entbeh- rlich. Die Höhe von Grenzgaragen richtet sich nach den Festsetzungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO (mittlere Wandhöhe 3,0 m, max. Länge 9,0 m). Eine First- höhe wird nicht festgesetzt.</p> <p>2.2 <u>Zahl der Vollgeschosse</u> Die Zahl der Vollgeschosse wird aufge- geben. Die festgesetzten Wandhöhen regeln die Höhenentwicklung ausrei- chend. Es ist städtebaulich unerheblich, ob z.B. bei gleicher Wandhöhe ein Dachgeschoss durch den Einbau einer untergeordneten Gaube (<math>\leq</math> 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><b>Garagen</b> entfällt</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 Wand- höhe 4,50 m bzw. 6,50 m) festgesetzt.</p>
--	--	---

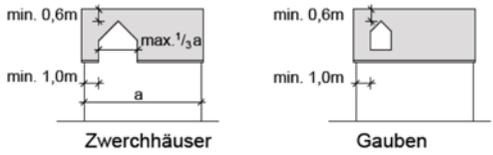
<p><b>3. Bauweise</b></p> <p>3.1 Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt, mit Ausnahme der Grundstücke, für die mit <b>g</b> bezeichnet eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist.</p> <p>3.2 nur Hausgruppen, nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>3.3 Gemäß Art. 62 der BayBO i.V.m. § 2 und 4 der GAV ist vor den Gargageneinfahrten ein Stauraum von mindestens 5,0 m mittlere Tiefe, gemessen ab Gehsteig-Hinterkante einzuhalten, Ausnahmen hiervon bleiben der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung vorbehalten.</p> <p><b>4. Mindestgröße der Baugrundstücke</b> Reihenhäuser 250 m<sup>2</sup>, Doppelhäuser 350 m<sup>2</sup>, Einzelhäuser 450 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>5. Verkehrsflächen</b></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-</p>	<p><b>3. Bauweise</b></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>Mit wenigen Ausnahmen ist das Plangebiet bebaut. Dort, wo Baulücken durch Doppelhaushälften oder Reihenhäuser geschlossen werden müssen, wird dies durch Planzeichen geregelt (s.o.).</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 zurückgenommen. Auf die Festsetzung kann verzichtet werden.</p> <p><b>4. Mindestgröße der Baugrundstücke</b> Die Mindestgröße von Baugrundstücken ist entbehrlich, da das Gebiet weitgehend bebaut ist.</p> <p><b>5. Verkehrsflächen</b></p> <p><u>Freizuhaltende Sichtflächen</u> Da fast überall Tempo 30 km/h bzw. rechts-vor-links-Verkehr kann die Festsetzung und Plandarstellung mit Ausnah-</p>	<p><b>3. Bauweise</b></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>Die zeichnerischen Festsetzungen werden aufgegeben.</p> <p>entfällt</p> <p><b>4. Mindestgröße der Baugrundstücke</b> entfällt</p> <p><b>5. Verkehrsflächen</b></p> <p><u>Freizuhaltende Sichtflächen</u> Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen,</p>
--	---	--

<p>dungen). Festlegung der Einfriedungsabstände entlang der Kreisstraße in Absprache mit dem Straßenbauamt.</p> <p>5.2 Die Grundstücke sind zur Kreisstraße hin tür- und torlos einzufriedigen. Änderung vom 13.05.1987: Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 17.02.1987 wurde diese Festsetzung aufgehoben.</p> <p><b>6. Grünflächen</b> 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. 1.20m<sup>2</sup> je Strauch). (pro 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 großkroniger Baum)</p> <p><b>7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> Schallschutz-Berechnung siehe Ziffer 7 des Begründungsanhangs!</p>	<p>me entlang Kreisstraße aufgegeben werden.</p> <p>Festsetzung wurde zwischenzeitlich aufgehoben.</p> <p><b>6. Grünflächen</b> Die Pflanzlisten für Bäume und Sträucher werden übernommen.</p> <p>Die Festsetzung, dass pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen ist, wird ersetzt durch: 1 kleinkroniger Baum/Grundstück</p> <p><b>7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> Die rechnerische Überprüfung hat ergeben, dass bei Einhaltung der</p>	<p>Stapel usw., eine Höhe von 0.80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.</p> <p>entfällt</p> <p><b>6. Grünflächen</b> Je Baugrundstück ist ein kleinkroniger Baum aus der Auswahlliste zu pflanzen.</p> <p><b>7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> entfällt</p>
--	--	---

<p><b>8. Maßnahmen zur Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b></p> <p>Bisher keine Festsetzung</p> <p><b>9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b></p> <p><b>TEIL B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b></p> <p><b>1. Dachgestaltung</b></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 First-</p>	<p>Anforderungen an die ENEV keine zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p><b>8. Maßnahmen zur Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b></p> <p>Ergänzung von Festsetzungen zum Artenschutz erforderlich.</p> <p><b>9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> Bisher nicht enthalten.</p> <p>Aufgrund der Lage auf dem Grundstück ist die Erschließung zurückliegender Anwesen öffentlich-rechtlich nicht gesichert.</p> <p><b>TEIL B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b></p> <p><b>1. Dachgestaltung</b></p> <p>1.1 <u>Doppel- und Reihenhäuser</u> Die Festsetzung wird nur zum Teil übernommen, da die zwingende Übernahme von Trauf- und Firsthöhe bei unter-</p>	<p><b>8. Maßnahmen zur Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b></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><b>9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> Es wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.</p> <p><b>TEIL B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b></p> <p><b>1. Dachgestaltung</b></p> <p>1.1 <u>Doppel- und Reihenhäuser</u> Für die einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern ist der Erstbauende des Gesamtgebäudes maßgebend,</p>
--	--	--

<p>höhen 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>schiedlichen Gebäudetiefen nicht umsetzbar ist.</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</p>	<p>d.h. Einhaltung gleicher Dachneigung für den Anschließenden.</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>zwingend erforderlich (siehe Position B 1.1). Kann ansonsten entfallen.</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>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>Gaubenaufsatz auf Außenwand-Mauergrund ist unzulässig. Mehrere Einzelgauben dürfen insgesamt gesehen ein Drittel 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</p>	<p>Danach sind Dachaufbauten, die auf der Außenmauer aufsetzen Zwerchhäuser. Diese gehören zur Fassade und nicht zum Dach.</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 m<sup>2</sup> 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>Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.</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>(Gemäß Beschluss vom 03.02.1987): Grundsätzlich sind Gauben ab 30° Dachneigung zulässig. Gestaltung siehe Ziffer 1.4 der weiteren Festsetzungen</p> <p><b>2. Grundstücksfreiflächen</b> Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind gemäß § 9 Abs. 1 der BayBO als gärtnerisch zu gestaltende Flächen fest- gesetzt (Bauantrag mit Freiflächengestal- tungsplan).</p> <p><b>3. Einfriedungen</b> 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 Einfrie- dungen sind als Maschendrahtzäune auszubilden und an max. 1,30 m hohen Stahlrohrpfosten anzubringen. Sie sind mit ortsgebundenen Büschen und Sträu- chern zu hinterpflanzen. Betonpfosten sind unzulässig.</p>	<p>Die Gaubenform selbst wird nicht mehr explizit geregelt.</p> <p><b>2. Grundstücksfreiflächen</b> Die Festsetzung stellt lediglich einen Hinweis dar (kein Festsetzungs- charakter).</p> <p>Kann daher entfallen</p> <p><b>3. Einfriedungen</b> Nach BayBO dürfen Einfriedungen zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze 2,0 m hoch ausgebildet werden. Damit sind die Belange des Nachbar- schaftsrechts berücksichtigt.</p> <p>Mauern sollten ausgeschlossen werden, da sie das Kleinklima negativ beeinträch- tigen (eingeschränkte Durchlüftung, Auf- heizung) und die Durchlässigkeit für Kleintiere einschränken.</p> <p>Die Höhenbeschränkung von Bepflan- zungen 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><b>2. Grundstücksfreiflächen</b> entfällt</p> <p><b>3. Einfriedungen</b> Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Ver- kehrsfläche 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 Grund- stücksgrenze dürfen Einfriedungen maximal 2.0 m hoch errichtet werden.</p> <p>Mauern sind unzulässig.</p>
---	---	---

<p><b>4. Abstandsflächen</b> 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><b>5. Sonstiges</b> Für die Wärmeversorgung darf nur umweltfreundliche Energie (Gas/Strom) verwendet werden.</p> <p>Dachausbau gemäß BayBO</p> <p><b>HINWEISE</b></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><b>4. Abstandsflächen</b> Mit Ausnahme der zwingenden Grenzbebauungen bestehen keine verkürzten Abstandsflächenregelungen mehr. Insofern können sie aufgegeben werden. Die zwingenden Grenzbebauungen bleiben bestehen.</p> <p><b>5. Sonstiges</b> Die Festsetzung ist rechtlich unzulässig. Alle zugelassenen Energieträger erfüllen diese Voraussetzung.</p> <p>Festsetzung zu unbestimmt.</p> <p><b>HINWEISE</b></p> <p>Die Hinweise sind entbehrlich, da die Straßen und die Spielflächen hergestellt sind und die Grundstücke weitgehend bebaut sind.</p>	<p><b>4. Abstandsflächen</b> entfällt</p> <p><b>5. Sonstiges</b> entfällt</p> <p>entfällt</p> <p><b>HINWEISE</b> 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 15.03.2017



Dipl.-Ing. Peter Matthiesen

Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell