

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13a BauGB "UNTERSAILAUF 1"

GEMEINDE SAILAUF LANDKREIS ASCHAFFENBURG

Planauszug BEBAUUNGSPLAN "UNTERSAILAUF 1"



Stand 2018-11-12 / Zeichnerischer Teil Ent / Bearbeiter F. Hattenbauer



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner Hauptstraße 69 97851 Rothenfels

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2.	Rechtsgrundlage	3
2.1	Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre	3
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
3.1	Lage im Gemeindegebiet	5
3.2	Größe und Abgrenzung des Plangebiets	5
3.3	Topographie	5
3.4	Derzeitige Nutzung	6
3.5	Erschließung	6
3.6	Natur, Landschaft, Umwelt	6
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	7
4.1	Grundzüge der Planung	7
4.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	7
4.3	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO	8
4.4	Art der baulichen Nutzung	8
4.5	Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften	9
4.6	Bauweise, Baugrenzen	12
4.7	Grünflächen, Grünordnung	13
4.8	Garagen und Zufahrten	14
4.9	Sonstige Festsetzungen	14
5.	Hinweise zum Bebauungsplan	15
6.	Durchführung des Bebauungsplans	16
7.	Auswirkungen auf öffentliche Belange	16

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im südlichen Teil des lang gestreckten Siedlungskörpers der Gemeinde Sailauf liegt gegenüber der Siedlungszelle des ehemaligen Ortsteils Untersailauf ein knapp 1,2 ha großes Gebiet, das bereits bebaut ist, jedoch auch noch Baulücken aufweist. Im Süden des Areals befinden sich eng parzellierte Grundstücksstreifen, die sich jedoch im Besitz eines einzelnen Eigentümers befinden. Im Norden des Gebietes liegt eine Gärtnerei, die nicht mehr betrieben wird. Südlich des Gebietes schließt an der Aschaffenburg Straße eine gewerbliche Nutzung an, im Osten greift der Bebauungsplan „Sodenäcker 6. Änderung“ in den Bereich zwischen Aschaffenburg Straße, Breitewiesenstraße und Brückenstraße ein. Das Gebiet eröffnet also aufgrund des relativ weit gefassten Spielraums des § 34 BauGB und der städtebaulichen Randbedingungen etliche Möglichkeiten der Bebauung. Da Sailauf sich am Rande des Ballungsraumes Rhein-Main befindet und ein relativ großer Siedlungsdruck besteht, sollen die Potenziale zwar genutzt werden, gleichzeitig möchte die Gemeinde hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung „ das Heft in der Hand behalten“ und bestimmen, was hier gebaut werden kann und soll. Da die Wohnbebauung in Sailauf vorwiegend aus Ein- oder Zweifamilienhäusern besteht, gibt es nur wenige kleinere oder mittlere Wohnungen und damit auch nur ein sehr beschränktes Angebot an Mietwohnungen. Daher möchte die Gemeinde die Möglichkeit nutzen, für das gesamte Gebiet des Geltungsbereiches eine Innenentwicklung anzustoßen und durch bauleitplanerische Maßnahmen sicherzustellen, dass das Areal für Wohnzwecke zur Verfügung steht. Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll zum einen eine verdichtete Bauweise ermöglicht werden, zum anderen sollen größere Baukörper möglich sein, um einen wirtschaftlichen Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Gemäß §1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nimmt die Gemeinde daher ihren Auftrag wahr einen Bauleitplan aufzustellen, da es die städtebauliche Ordnung erfordert. Da sich der Gebietscharakter eines MD Gebietes nicht eingestellt hat und vielmehr ein allgemeines Wohngebiet entstanden ist und diese Nutzung auch festgesetzt werden soll, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan gem. § 13a im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Rechtsgrundlage

2.1 Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Der Gemeinderat der Gemeinde Sailauf hat in seiner Sitzung vom 26.03.2018 die Aufstellung des Innerortsbebauungsplanes „Untersailauf 1“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Das Architekturbüro bma, bernd müller architekt und stadtplaner, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels erhielt den Auftrag die erforderlichen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen.

Die Billigung des Entwurfes erfolgte am 23.07.2018. Das Verfahren soll die Privilegien des beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 nutzen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Bauflächen weniger als 20.000 m² betragen. Jedoch wird trotzdem die vorgezogene Bürgerbeteiligung und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Die Verwaltung wurde beauftragt das Verfahren durchzuführen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2018 zur Absicherung der Planung eine Veränderungssperre gem. §14 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan bilden:

Das Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S: 3786)

Der Planzeichenverordnung PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Die Bayerische Bauordnung BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist

Die Gemeinde Sailauf besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 01.12.2000 der bisher 6 mal geändert wurde.

Baufläche:

In der derzeit gültigen Fassung ist die Fläche als Dorfgebiet MD dargestellt. Die tatsächliche Nutzung ist, wenn man die stillgelegte Gärtnerei außen vor lässt, die eines allgemeinen Wohngebietes (WA § 4 BauNVO). Das heißt, de facto hat der Bereich den Gebietscharakter eines Wohngebietes. Der Bebauungsplan, kann sich zwar nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln und erfüllt das Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB nicht. Aufgrund der Privilegien des § 13a, Abs 2 Nr. 2 BauGB, kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht. Die hier geforderte, geordnete städtebauliche Entwicklung wird zum einen dadurch gesichert, dass der Bebauungsplan als Nutzung allgemeines Wohngebiet festsetzt und damit dem vorhanden Gebietscharakter entspricht, zum anderen regelt er die künftige bauliche Entwicklung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewährleistet.

Wie beschrieben ist der Bebauungsplan gem. § 13 a ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Da der Geltungsbereich nur 11825,9 m² umfasst, liegt die relevante Grundfläche deutlich unter dem Wert aus § 13a, Abs. 1, Nr. 1 von 20.000m². Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt, wie der Name des Bebauungsplanes sagt, östlich des ursprünglichen Siedlungskerns von Untersailauf im Süden des Siedlungskörpers von Sailauf.



Lage des Areal im Siedlungsgefüge

©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

3.2 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden durch die Brückenstraße

im Osten durch die Breitewiesenstraße, bzw. durch den Geltungsbereich des B- Planes Sodenacker

Im Süden durch die vorhandene Bebauung

im Westen durch die Aschaffenburg Straße

	Flächengröße	Summe
Gesamt WA – Fläche		9.129 m²
Grünfläche Privat		2.540 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:		11.825 m²

Die genauere Abgrenzung und die überplanten Grundstücke ergeben sich aus der Planzeichnung.

4.3 Topographie

Das Gelände ist im Norden ist nahezu eben. Es steigt nach Nord – Ost leicht an

3.4 Derzeitige Nutzung

Wie bereits oben erwähnt handelt es sich um ein Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung. Im Norden des Areals befinden sich noch ein paar untergenutzte Gebäude, mit früher Nutzung durch die Landwirtschaft. In der Mitte befindet sich die aufgelassene Gärtnerei mit Gewächshäusern.

3.5 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen, die das Plangebiet umgeben an das örtliche Wegenetz angebunden, in denen sich auch die Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser befinden. Die Erschließung ist somit gewährleistet.

3.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Vorhabensbereich liegt im Innenbereich der Siedlung und ist bereits zu einem Großteil bebaut, lediglich im Süden sind noch mehrere unbebaute Flurstücke vorzufinden. Der zwischen der Aschaffenburger Straße, der Brückenstraße und der Breitwiesenstraße eingefasste Siedlungsbereich ist durch eine grüne, unbebaute Mitte gekennzeichnet. Die Baugrundstücke sind gut durchgrünt, zahlreiche hochwüchsige Laubbäume prägen das Erscheinungsbild. Das Grundstück der leerstehenden Gärtnerei ist zunehmend verwildert, es ist davon auszugehen, dass es mittlerweile auch eine Habitatsfunktion aufweist. Ob diese der geplanten Neustrukturierung der Bebauung widerspricht, ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans abzuklären. Entlang der Aschaffenburger Straße wurde ein ökologisch wertvoller, großkroniger Nussbaum in der vorbereitenden Bauleitplanung als „markanter Einzelbaum“ eingetragen. Keine der ökologischen Strukturen des Vorhabensbereichs fallen unter eine Gebietsschutzkategorie des BNatSchG oder wurden durch die Biotopkartierung des LfU erfasst.



Markanter Nussbaum



Leerstehende Gärtnerei

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

4.1. Grundzüge der Planung

Wie bereits unter Anlass der Planung erwähnt, soll die Planung die städtebauliche Ordnung in dem Gebiet sichern. Die Gemeinde strebt hier ein allgemeines Wohngebiet an. Hierdurch soll der, insbesondere aufgrund der Gunstalge am Rande der Region Rhein-Main bestehende, Wohnraumbedarf gedeckt werden. Der Anteil der Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen beträgt in Sailauf nur 8,3%. (Quelle Statistik kommunal 2017, Bayerisches Landesamt für Statistik). Dieser geringe Anteil erschwert jungen Erwachsenen und jungen Familien den Start in ein selbstbestimmtes Wohnen, zuziehende Familien und Singles haben es ebenfalls schwer Wohnraum zu finden. Aus diesem Grund soll durch die Festsetzungen auch gezielt eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Die vorherrschende Bebauung bildet mit ihren Baukörpern den Straßenraum, insbesondere auf der Nord – Westseite der Aschaffener Straße und der Breitwiesenstraße. Daher soll sich die neue Bebauung auch vorwiegend an den Straßen entwickeln. Da die Parzellen eine relativ große Grundstückstiefe haben, ist auch eine Bebauung die sich tiefer in die Grundstücke erstreckt zu einem gewissen Grad denkbar. Städtebauliches Ziel ist dennoch, im rückwärtigen Bereich den vorhandenen Grünraum planerisch abzusichern und von Bebauung freizuhalten. Im Gegenzug soll der bebaubare Bereich um den Grünraum sinnvoll genutzt werden. Ziel ist zwar eine offene Bebauung, die jedoch das Gebiet mit Gebäuden umrahmt. Um den zu erwartenden Verkehr, der durch die Erhöhung der baulichen Dichte entsteht, in geordnete Bahnen zu lenken, enthält der Bebauungsplan auch Festsetzungen hinsichtlich des Verbleibs des ruhenden Verkehrs und Zufahrtsbeschränkungen.

4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (F 1.1.)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches beginnt im Süden bei mehreren bisher unbebauten Grundstücken und erstreckt sich entlang der Aschaffener Straße, der Brückenstraße und der Breitwiesenstraße bis an den Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Sodenacker 6. Änderung. Die südlich anschließenden Grundstücke wurden nicht mit überplant, da es sich hier um relativ neue Gebäude handelt und der städtebauliche Handlungsbedarf nicht gesehen wird. Um zu einer sinnvollen städtebaulichen Dimension des Bebauungsplanes zu kommen und da in diesem Bereich auch mittelfristig mit Änderungen zu rechnen ist, wurde der Geltungsbereich wie in der Planzeichnung genauer dargestellt abgegrenzt.

4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO (F 1.2.)

1

In diesem Bereich sind in der Erdgeschosebene vorwiegend Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Diese können in Form von Stellplätzen, Garagen oder Carports bereitgestellt werden. Die Festsetzung hat als Intention, die Breitewiesenstraße von Verkehr zu entlasten, indem hier auch Stellplätze für die umliegenden Bereiche des Vorhabensbereichs errichtet werden sollen. In der Breitewiesenstraße soll nur ein geringer Anliegerverkehr entstehen. Es ist bei Bedarf ausdrücklich erwünscht, die Parkierung in der Erdgeschosebene in die Baukörper zu integrieren. Um die hierdurch realisierbaren Stellplätze in ihrer Anzahl nicht unnötig zu begrenzen dürfen die unter F 3.6. festgesetzten Gebäudemaße im Erdgeschoss überschritten werden. Die Festsetzung hinsichtlich der GRZ bleibt unberührt und ist der einschränkende Faktor der flächenmäßigen Ausdehnung des Erdgeschosses. Von dieser Ausnahmeregelung unberührt bleiben die anderen Festsetzungen für die darüber liegenden Geschosse.

2

In diesem Bereich wird in Abweichung zur Festsetzung 4.1, die für das Gebiet generell eine offene Bauweise festsetzt eine halboffene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt deswegen, da die Grundstücke sehr lang und sehr schmal sind. So kann eine sinnvolle Bebauung ohne schlecht nutzbares Abstandsgrün erfolgen. Diese typisch fränkische Bauweise war schon vor Jahrhunderten eine Antwort auf städtebauliche Verdichtungen. Als Ergebnis entstehen in der Regel, relativ lange und schmale Baukörper, die dann wiederum gut zu belichten sind. Es soll auf die nördlichen Grenzen gebaut werden, um eine Südorientierung und passive Solargewinne zu ermöglichen und um auf der Südseite eine ausreichende Breite als Durchfahrt zu gewährleisten, so dass eine Bewirtschaftung der rückwärtigen Grünflächen möglich ist.

4.4 Art der baulichen Nutzung (F 2.)

4.4.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO (F 2.1.)

Die Gemeinde möchte keine neuen großflächigen Wohngebiete ausweisen, sondern Innenentwicklungspotenziale nutzen. Daher soll das Flächenpotenzial ausschließlich für die Nutzungen verwendet werden, die der § 4 BauNVO vorsieht. Aufgrund der Umgebungsbebauung wäre prinzipiell auch eine gewerbliche Nutzung vorstellbar. Für diese Nutzung bestehen in Sailauf aber andere Möglichkeiten. Da Sailauf wächst und dem aktuellen Siedlungsdruck des Großraums Rhein Main ausgesetzt ist, hält es die Gemeinde für erforderlich die Fläche zum Wohnen zu nutzen.

4.5 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften (F 3.)

4.5.1 Berechnungsgrundlage GRZ und GFZ (F 3.1.)

Die Grundflächenzahl regelt die Überbaubarkeit des Grundstücks bezogen auf seine Fläche, die GFZ die Ausnutzung des Grundstücks in der Höhe mit Geschossen. Es ist eine gute Bodenausnutzung und dichte Bebauung angestrebt. Daher wurde das Berechnungsmaß nicht wie in § 19 BauNVO auf die Baufläche, sondern auf das gesamte Grundstück ausgelegt. Bedenken wegen der Versiegelung bestehen nicht, da die Grünfläche festgesetzt ist.

4.5.2 max. zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,4 und GFZ 1,2 (F 3.2. und F3.3.)

Bei der Festsetzung der Grund – und Geschosßflächenzahl hat man das jeweilige Höchstmaß der Baunutzungsverordnung gewählt. Eine dichte, kompakte Bebauung soll möglich sein. Die Festsetzung erlaubt eine hohe Ausnutzung der Grundstücke. Dies ist gewollt, da der bebaute Innenbereich bewusst als Wohnstandort weiterentwickelt werden soll. Hierdurch soll auch die vorhandene Infrastruktur erhalten werden, da sich die Anzahl der Nutzer erhöht.

4.5.3 Wandhöhen (F3.4)

Die Wandhöhen werden aus dem Bestand abgeleitet. Die meisten Gebäude haben einen hohen Sockel mit 1,20m-1,50m und darüber zwei Geschosse. So ergibt sich eine Regelbestandswandhöhe von $1,35+2,825+2,82=7,00\text{m}$. Da neue Gebäude aufgrund der technischen Ausstattung mit Lüftung und höheren Dämmstärken höhere Geschosse brauchen, wird die Wandhöhe im Sinne des Art. 6 Abs. 4 BayBO auf 7,50 m, gemessen an der Mitte der Straßenseitigen Hauswand, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, festgesetzt. Hierbei bleiben Giebelflächen außer Acht.

Da meist die Tendenz besteht, Quergiebel und Balkone auch im Dach anzubringen um das Dachgeschoss besser belichten zu können und um die Möglichkeit zu haben Freibereiche unmittelbar an der Wohnung anzubringen, werden meist Quergiebel angeordnet oder Einschnitte im Dach vorgenommen. Meist führt dies zu unruhigen Baukörpern mit stark zerklüfteter Dachlandschaft. Die Gemeinde verhindert diese Bauweise zwar nicht, da Quergiebel und Gauben zugelassen werden, jedoch bietet sie eine moderne Möglichkeit der Dachausnutzung mit Querbauten an, die dem Hauptbaukörper immer noch untergeordnet sind. Diese ermöglichen in einem eingeschränkten Bereich des Baukörpers praktisch drei Geschosse und Balkone. Durch den festgesetzten Abstand zur Giebelfläche von mind. 10% der Gesamtgebäuelänge bleibt der Eindruck eines Gebäudes wie im Bestand bestehen. Die Wandhöhe des Querbaus hat denselben Bezugspunkt wie die Regelwandhöhe von 7,50 m. Die Wandhöhe für Querbauten mit flacher Dachneigung wird mit maximal 9,50 m festgesetzt. Giebelflächen bleiben hierbei ohne Berechnung. Um zu gewährleisten, dass das durch Satteldächer geprägte Erscheinungsbild erhalten bleibt und sich die Anbauten dem Hauptgebäude ausreichend unterordnen, muss der Abstand vom oberen Abschluss der Gaube zum First mind. 1,50 m betragen. Bei „klassischen“ Querbauten gilt die Wandhöhe von 7,50 m.

4.5.4. Gebäudemaße (F 3.5.)

Da die Baufenster die Gebäudelänge nicht begrenzen und gem. § 20 BauNVO bei offener Bauweise 50 m lange Gebäude zulässig sind, diese aber den städtebaulichen Rahmen sprengen würden, hat man die Gebäudelänge auf 22,00m festgesetzt. Diese Länge orientiert sich an den Bestandsgebäuden im Gebiet (bspw. Wohnhaus an der Aschaffener Straße mit 18,50m, Wohnhaus im Nachbarbebauungsplan „Sodenacker“ unmittelbar südlich angrenzend mit 19,00m). Um keine allzu großen Giebelflächen entstehen zu lassen, wird die Gebäudebreite auf 9,00m festgesetzt. Hierdurch entstehen lange schmale Baukörper, die gut belichtet werden können und sich an der traditionellen Bauweise im westlichen Unterfranken orientieren. Um zu größeren Gebäudetiefen zu kommen, wird die Möglichkeit von Querbauten eröffnet. Hierbei werden zwei Typen unterschieden:

Typ 1:

Hier sind flache Anbauten mit 0-5° Dachneigung zulässig. Diese dürfen max. 80% der Gebäudelänge betragen und müssen um mind. 10% von der Außenwandfläche der Giebelseiten zurücktreten. Hierdurch wird das Erscheinungsbild eines Satteldachgebäudes gewährleistet. Die Anbauten dürfen nur um 2,00m über die Außenwand der traufseitigen Wand vortreten. Hiermit soll erreicht werden, dass die Anbauten dem Hauptbau untergeordnet bleiben. In diesen Anbauten können Balkone, Loggien und Wohnraum untergebracht werden. Ziel ist, diese Elemente zu einer Einheit zusammenzufassen um eine ruhige Fassadengestaltung zu erreichen.

Wenn zwei oder mehr Anbauten angeordnet werden, so müssen diese untereinander einen Mindestabstand von 75 cm haben. Diese Festsetzung soll eine klare Gliederung der Baukörper gewährleisten.

Die Festsetzung des Mindestabstandes gilt auch für Giebel in klassischer Satteldachbauweise. Durch die Beschränkung, dass der Giebelwandbreite des Anbaus schmaler als die des Hauptbaus sein muss, wird die Hierarchie und Ablesbarkeit der Baukörper sichergestellt.

Typ 2:

Je Traufseite darf ein Quergiebel in klassischer Satteldachbauweise angeordnet werden, welcher mehr als 2,00 m über die traufseitige Hauswand des Hauptgebäudes hervorragt. Die festgesetzte Gebäudebreite darf durch diese bis zu einer maximalen Ausdehnung des Querbaus inkl. Hauptgebäude von 22,00 m überschritten werden.

Durch die Beschränkung, dass die Giebelwandbreite des Anbaus schmaler als die des Hauptbaus sein muss, wird die Hierarchie und Ablesbarkeit der Baukörper sichergestellt.

4.5.5 Gauben (F 3.6.)

Gauben werden erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, da die Gaubenwandflächen sonst zu sehr die Dachfläche dominieren und im Verhältnis zum Dach sehr groß werden. Zulässig sind die formverwandten Flachdach- und Schleppegauben. Diese stellen die günstigsten und konstruktiv einfachsten Formen von Gauben dar.

Die Dachlandschaft wird so nicht unnötig unruhig durch ein Durcheinander von unterschiedlichen Gaubenformen. Die beiden erlaubten Gaubentypen werden im Kontext der gewünschten Unterordnung der Gauben in der Dachlandschaft entsprechend ihrer Eigenneigung an bestimmte Grade der Dachneigung des Hauptbaukörpers gebunden.

Um eine klare Gliederung zu erreichen und die Dachaufbauten als untergeordnete Bauteile unter der Dachfläche zu belassen, werden für die Dachaufbauten weiterhin Mindestabstände zur Giebelwandfläche, zum First und zur Traufe festgesetzt. Diese orientieren sich an den Festsetzungen für die Querbauten in F 3.5. Neben den typischen Einzelgauben sind auch Gaubenbänder zulässig. Ortsuntypische Blindgauben sind nicht zulässig. Die Summe der Breite aller Gauben auf einer Dachfläche darf maximal 80% der Traulänge betragen, da in diesem Rahmen die Unterordnung der Dachflächen in einem ausreichenden Maße gewährleistet ist.

4.5.6 Dachform und Dachneigung (F 3.7. und F 3.8)

Zulässig sind: Satteldächer mit 30°- 48° Dachneigung

In der traditionellen Architektur Unterfrankens herrschen steile Dächer vor. Bauten des 19. Jahrhunderts weisen schon flachere Dachneigungen auf. Spätestens seit der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts wurden flache Dachneigungen verwendet. Es ist daher nicht haltbar nur steile Dachneigungen festzusetzen. Der Spielraum wird daher breiter gefasst. Für die Querbauten unter F 3.4. und F 3.5. sind ausnahmsweise 0-5° quer zum First zulässig.

Bei Garage dürfen auch Pultdächer mit den Dachneigungen der Hauptdächer und Flachdächer errichtet werden. S. F 8.1.

4.5.7 Dacheindeckung (F 3.9.)

Rote, rot-braune und graue Bedachungsmaterialien

Die Bedachungen der Bestandsgebäude bestehen vorwiegend aus Ziegeln mit roter oder rot - brauner Bedachung, es finden sich aber auch graue Bedachungsmaterialien. Um eine einheitliche Gestaltung zu erhalten werden daher Bedachungsmaterialien mit den oben erwähnten Farben festgesetzt. Die Dachlandschaft ist wichtiger Bestandteil der Dorfansicht und soll in seiner bestehenden Form bewahrt, bzw. weiterentwickelt werden. Daher werden auch nur matte Engoben festgesetzt, da glänzende Bedachungen nicht typisch sind und vermieden werden sollen.

Bei Flachdächern dürfen nur nicht glänzende Bedachungsmaterialien verwendet werden, damit diese nicht über ihre Bedeutung als untergeordnete Bauten in Erscheinung treten und das Bild des Gebietes stören.

4.5.8 Abstandsflächen (F 3.10.)

Generell Wandhöhe 0,5 x H

Wie in Anlasse der Planung beschrieben, soll eine kompakte, aber noch ortsverträgliche Bebauung erreicht werden. Die bayerische Bauordnung eröffnet in Art 6 Abs. 5 Satz 3 die

Möglichkeit der Reduzierung der Abstandsflächen durch Satzung zu. Von diesem Recht wird Gebrauch gemacht. Nachdem die LBO Baden - Württemberg seit Jahren generell nur eine Abstandsflächentiefe von $0,4 \times H$ vorschreibt, bestehen bei der Festsetzung von $0,5 \times H$ keine Bedenken wegen der Belichtung und Belüftung, da die Besonnungsverhältnisse annähernd identisch sind.

Damit Dachflächen nicht zu einer ungebührlichen Verschattung führen, müssen die Dachflächen von Dächern bis 70° zu einem Drittel mit zu den Abstandsflächen hinzugerechnet werden, ab 70° voll.

Hierdurch wird auch gewährleistet, dass Baugebiete und die angrenzenden Wohngebiete ohne Bebauungsplan nicht ungebührlich durch die Festsetzung belastet werden.

4.6 Bauweise, Baugrenzen (F 4.)

4.6.1 Offene Bauweise (F 4.1.) gem. §22 BauNVO

Entsprechend dem Bestand wird die Bauweise als offen festgesetzt. Es soll eine lockere Bebauung, wenn auch mit größeren Einzelbaukörpern entstehen.

Hiervon ausgenommen ist das Gebiet mit Festsetzung F. 1.2. s.o. für das die halboffene Bauweise festgesetzt wird.

4.6.2 Bauzone (F 4.2.)

Aufgrund des Vor- und Zurückweichens des Bestandes entlang der Straße wird keine Baulinie an der Straße festgesetzt, sondern eine Bauzone, in die mit einer Wandfläche gebaut werden muss. Die Wandfläche muss mindestens zu $2/3$ in dieser Zone liegen. Hierdurch wird erreicht, dass ein Straßenraum durch die Bebauung gebildet wird. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Aschaffenburger Straße besteht noch eine Bauflucht. Diese kann jedoch im Plangebiet nicht erreicht werden. Eine Anordnung der Wohngebäude an der Straße ist zwar städtebaulich wünschenswert, jedoch im Hinblick auf den Wohnkomfort bedenklich. Da sich im Süden des B- Planes bereits eine Bebauung eingestellt hat, bei der die Garagen an der Straße stehen, wurde die Festsetzung so ausgebildet, dass sie bereits dann erfüllt ist, wenn mindestens eine Garage mit $2/3$ der Wand in der Bauzone steht. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass insbesondere die Aschaffenburger Straße stark befahren und emittent ist. Durch die Anordnung der Garagen kann so eine eigene Schallbarriere geschaffen werden. In der Bauzone sind neben Haupt- und Nebengebäuden, wie im Bestand bereits vorzufinden, ausdrücklich auch Bäume zulässig.

4.6.3 Baugrenze (F 4.3.)

Die Baugrenzen entsprechen seitlich, am Rand des Vorhabensbereichs den Abständen der Bestandsbebauung und der Abstandsregelung. Die hinteren Baugrenzen orientieren sich am Rand der Grünfläche und an der festgesetzten Entwässerungsmulde, vor welcher die Baugrenze etwas zurückspringt, um Nutzungskonflikte zwischen der Bebauung und der Entwässerungsfunktion zu vermeiden. Rein baurechtlich wäre die Baugrenze zwischen Baufläche und privatem Grün nicht notwendig, da hier ohnehin die Bebaubarkeit des Grundstü-

ckes endet. Sie wurde zur deutlicheren Ablesbarkeit des Bebauungsplans in die Planzeichnung übernommen.

4.7 Grünflächen, Grünordnung (F 5.)

4.7.1 private Grünflächen - geringversiegelt (F 5.1.)

Entsprechend des näheren Umfelds werden im Inneren des Gebietes private Grünflächen festgesetzt. Während die Bebauung der Bauflächen relativ kompakt sein darf, sollen hier als Sicherung eines qualitativen Wohnens zusammenhängende Freiflächen entstehen, die durch die Bebauung selbst auch vom Verkehr am Rand des Gebietes abgeschirmt sind. Die Zone soll der Erholung der Bewohner und für Spielplätze für Kinder genutzt werden. Daher müssen sie auch von Garagen, Carports und Bebauung freigehalten werden. Überdachungen z.B. für Pavillons oder von Fußwegen sind zulässig. Um Möglichkeiten zum Abstellen von Gartengeräten etc. zu ermöglichen ist pro Grundstück ein verkehrsfreies Nebengebäude gem. Art 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO möglich. Die Festsetzung gewährleistet, dass der Grünzug sich aus dem Bestand nach Norden fortsetzt und weiterentwickelt werden kann.

4.7.2 private Grünflächen – teilversiegelt (F 5.2.)

Die Festsetzung steht in funktioneller und inhaltlicher Abhängigkeit mit der Festsetzung 1.2 bezüglich des Garagengeschosses und der Festsetzung 6.2 Zufahrten. Sie soll gewährleisten, dass hier nur eine vertretbare Zahl von Parkplätzen entsteht und damit nicht unnötig viele Verkehrsteilnehmer zusätzlich die Breitewiesenstraße frequentieren, da diese und die Brückenstraße nicht auf eine hohe Verkehrsfrequenz ausgelegt sind. Somit können einzelne Anlieger und Besucher hier parken, das Gros der neuen Bewohner muss jedoch das Fahrzeug auf den Parkflächen an der Aschaffenburger Straße abstellen. Darüber hinaus gewährleistet sie in diesem Bereich eine angemessene Durchgrünung der Randbereiche der Baugrundstücke.

4.7.3 Erhaltungsgebot (F 5.3.)

Aufgrund seiner ökologischen und ortsbildprägenden Funktion wird für den großkronigen Nussbaum auf dem Flurstück Nr. 2434, welcher im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan als „markanter Einzelbaum“ eingetragen ist, ein Erhaltungsgebot ausgesprochen, um diesen planerisch abzusichern.

4.7.4 Hausbaum (F 5.4.)

Falls noch nicht vorhanden, ist je 20 m Straßenanstoß mind. ein hochwüchsiger Laubbaum in dem Bereich zwischen der rückwärtigen Grenze der Bauzone und der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen und zu erhalten. Die Festsetzung soll gewährleisten, dass der Straßenraum städtebaulich ausreichend gefasst wird. Da die Festsetzung 4.2. unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung so ausformuliert wurde, dass sie auch erfüllt ist, wenn lediglich Nebengebäude, Carports und Garagen in die Bauzone gebaut werden, ist diese zusätzliche grünordnerische Maßnahme notwendig, um dies zu gewährleisten.

4.7.5 Garten- und Freiflächengestaltung (F 5.5.)

Für die Grün- und Freibereiche gilt das Leitbild einer ökologischen Gartengestaltung, eine übermäßige Schotterung und Versiegelung, wie sie aufgrund des geringeren Unterhaltungsaufwandes zunehmend beliebt wird, soll vermieden werden. Neben der Wahrung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bleibt so auch die ökologische Funktion der Freiflächen erhalten. Damit diesbezüglich seitens der Kommune eine Handhabe besteht, ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

4.8 Garagen und Zufahrten (F 6.)

4.8.1 (F 8.1.)

Garagen dürfen nur innerhalb der durch die Baugrenzen und die Bauzone umrahmten Bereiche der Grundstücke errichtet werden. Sie unterliegen den gleichen Anforderungen wie die Wohngebäude auch. Hiermit soll eine unstrukturierte Bebauung verhindert werden. Auch hinsichtlich der Bedachung und Dachneigung werden sie gleich behandelt. Lediglich sind bei Ihnen Flach – und Pultdächer zulässig.

Die Wandhöhe (H) im Sinne des Art. 6 Abs. 4 BayBO, gemessen an der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand, darf bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bis zu 4,00 m betragen. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass in der Gesellschaft vermehrt Wohnmobile und Wohnwägen vorhanden sind.

Gebäude, Garagen und Nebengebäude, die mit mindestens einer Gebäudewand innerhalb der Bauzone stehen, dürfen auf der Grundstücksgrenze gebaut werden. Da 4,00 m hohe GrenzWände bei einer dichten Bebauung für den Nachbarn leicht erdrücken wirken können, wird die zulässige Wandhöhe in diesem Fall auf die nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässigen 3,00 m schränkt.

4.8.2 Zufahrten (F 6.2.)

In dem unter Festsetzung 1.2. durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung mit der Ziffer 1 abgegrenzten Bereich sind insgesamt nur max. 2 Einfahrten mit jeweils max. 6,00 m Breite zulässig, um den Verkehrsfluss der Aschaffener Straße nicht unnötig zu beeinträchtigen und um Verkehrsgefährdungen zu vermeiden.

In der teilversiegelten Grünfläche nach Festsetzung 5.2. sind nur die notwendigen Zufahrten für Rettungsfahrzeuge erlaubt. Reguläre Zufahrten zur Erschließung der dahinterliegenden Bauflächen und für Stellplätze, insbesondere in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke, sind nicht zulässig, um die Frequentierung der Breitwiesenstraße nicht unnötig zu erhöhen. Die Festsetzung steht in einem Zusammenhang zu der Festsetzung 1.2 und der Festsetzung 5.2., welche eine Konzentration der Stellplätze des Vorhabensbereichs entlang der Aschaffener Straße vorsehen.

Für alle weiteren Bereiche gilt Art. 5 BayBo.

4.9 Sonstige Festsetzungen (F 7.)

4.9.1 Mit Gehrecht zu belastende Fläche (F 7.1.)

Da die Flächen für den ruhenden Verkehr an der Aschaffener Straße konzentriert werden, ist es erforderlich zu gewährleisten, dass die Anwohner aus den Gebäuden in der Breitwiesenstraße jederzeit auf die Flächen kommen, die für den ruhenden Verkehr vorgesehen sind ohne um das Gebiet herum laufen zu müssen. Daher ist die Eintragung von Wegerechten zugunsten der Grundstücke in der Breitwiesenstraße erforderlich.

4.9.2 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (F 7.2.), Entwässerungsmulde (F 7.3.) und Entwässerung (F 7.4.)

Die Dachwässer sollen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden sondern nach Möglichkeit direkt versickern. Versickerungseinrichtungen sollen vorgeschaltet werden, um die Dachwässer nach Möglichkeit wieder der belebten Bodenzone zuzuleiten. Entlang der Aschaffener Straße können bei Starkregenereignissen überschüssige Dachwässer problemlos direkt in den Sailaufbach eingeleitet werden. In der Breitwiesenstraße ist dies nicht möglich. Daher wird für die Dachwässer der Gebäude der Breitwiesenstraße eine Versickerungsmulde am Übergang von Baufläche zu Grünfläche festgesetzt. Falls diese die anfallende Regenspende nicht mehr aufnehmen kann, wird das Regenwasser dem Sailaufbach zugeleitet. Hierfür ist die Eintragung eines Leitungsrechtes erforderlich.

5. Hinweise zum Bebauungsplan

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Sodenacker“

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sodenacker“, welcher derzeit zum 7. Mal geändert wird, direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untersailauf 1“ an. Um Klarheit bezüglich des baurechtlichen Gefüges im näheren Umfeld zu schaffen, wird der entsprechende Geltungsbereich als Hinweis in der Planzeichnung abgebildet.

5.2 Bereich mit Anlagengenehmigungspflicht gem. Art. 20 BayWG

Der Bebauungsplan wird vom Sailaufbach, einem Gewässer dritter Ordnung, mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG, tangiert. Der Bereich der Anlagengenehmigungspflicht umfasst sechzig Meter ab der Uferlinie. Anlagen im Sinn des § 36 WHG, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau dienen, dürfen hier nur mit Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt werden. Aufgrund der Relevanz in Bezug auf das im Rahmen der Bauleitplanung angestrebte Baurecht, wird der entsprechende Bereich als Hinweis in der Planzeichnung abgebildet.

5.3 Anbaubeschränkungszone gem. Art. 24 BayStrWG

Innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze der Kreisstraße AB2 (Aschaffener Straße) gilt, vom befestigten Fahrbahnrand aus, eine Anbaubeschränkungszone von 30 m gem. Art. 24 BayStrWG. Unbeschadet der Vorschrift des Art. 23 BayStrWG dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen in diesem Bereich errich-

tet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Aufgrund der Relevanz in Bezug auf das im Rahmen der Bauleitplanung angestrebte Baurecht, wird der entsprechende Bereich als Hinweis in der Planzeichnung abgebildet.

6. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert folgendes:

- Den Abbruch der ungenutzten Bestandsgebäude
- Den Bau der Abwasserleitungen
- Die Eintragungen der Wege- und Leitungsrechte
- Die teilweise Neuparzellierung des Plangebietes

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

7.1 Emissionen und Immissionen

Da es sich bei dem Bebauungsplan nur um eine räumliche und strukturelle Neudefinition des Bestandes, aber nicht um eine wesentliche funktionelle Änderung handelt, ist aufgrund der angestrebten Nutzung nicht mit schädlichen Emissionen für angrenzende Baugebiete oder den Bestand selbst zu rechnen.

7.2 Umwelt, Natur- und Artenschutz

Da das Gebiet schon bebaut ist und es nur neu strukturiert wird und auch kein höherer Versiegelungsgrad angestrebt wird, besteht kein Eingriff in den Naturhaushalt, der einer Kompensation bedürfte.

Sailauf, den 2018-11-12

Rothenfels, den 2018-11-12

für die Gemeinde Sailauf

.....
Michael Dümig, 1. Bürgermeister

.....
Dipl.-Ing. U Architekt und Stadtplaner
Bernd Müller
Hauptstraße 69
97851 Rothenfels