

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Aschaffener Straße 69“

Gemeinde Sailauf



**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

**ENTWURF**

Planung und Verfahren:

**SCHULER  
SCHICKLING  
RÖSSEL**  
ARCHITEKTEN GMBH  
RHÖNSTRASSE 1  
D-63762 GROSSOSTHEIM  
+49-6026-99881-0  
INFO@ARCHITEKTEN-SSR.DE  
WWW.ARCHITEKTEN-SSR.DE

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen.....	3
2	Plangeltungsbereich.....	4
2.1	Lage des Plangeltungsbereiches .....	4
2.2	Übergeordnete Planungen.....	5
3	Städtebauliche Situation, Bestand.....	5
3.1	Bestand im Plangebiet.....	5
3.2	Umgebung des Plangebietes.....	5
4	Planungsanlass und -ziel.....	6
5	Abwägungsrelevante Tatbestände.....	6
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.1.1.1	WA – Allgemeines Wohngebiet .....	6
5.1.1.2	Stellplätze und Garagen.....	7
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.1.2.1	GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl), Wandhöhe (WH), Firsthöhe (FH), Geschossigkeit.....	7
5.1.2.2	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen.....	7
5.1.3	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.....	7
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.2.1	Dachgestaltung.....	8
5.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	8
5.3.1	Allgemein.....	8
5.3.2	Gestaltung der Grundstücksflächen.....	8
5.4	Hinweise und Empfehlungen.....	9
6	Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich.....	9
6.1	Eingriff und Ausgleich.....	9
7	Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und 2a BauGB.....	9
7.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	9
7.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	9
7.3	Allgemeine Zusammenfassung .....	9
8	Klimaschutz.....	10
9	Verkehrerschließung.....	10
9.1	Individualverkehr.....	10
9.1.1	Äußere Erschließung.....	10
9.1.2	Innere Erschließung.....	10
9.1.3	Ruhender Verkehr.....	10
9.1.4	Öffentlicher Personennahverkehr.....	10
10	Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur).....	10
10.1	Abwasserbeseitigung .....	10
10.2	Energieversorgung, Telefonleitungen.....	10
10.3	Abfallentsorgung.....	10
10.4	Wasserversorgung.....	10
11	Planungsstatistik (ca.-Werte).....	12
12	Chronologie der Aufstellung.....	12
Anlage 1:	„Artenschutzrechtliche Untersuchung im Rahmen des Baus eines Mehrfamilienhauses in der Aschaffener Straße 69 in Sailauf“ vom 03.09.2019; PGNU (Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mGH), 60486 Frankfurt am Main	
Anlage 2:	überschlägige Schalltechnische Berechnung, Büro AIT, Rimpar	

## 1 Rechtsgrundlagen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen folgende Vorschriften zugrunde:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786,) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.

**Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl 2011, S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.

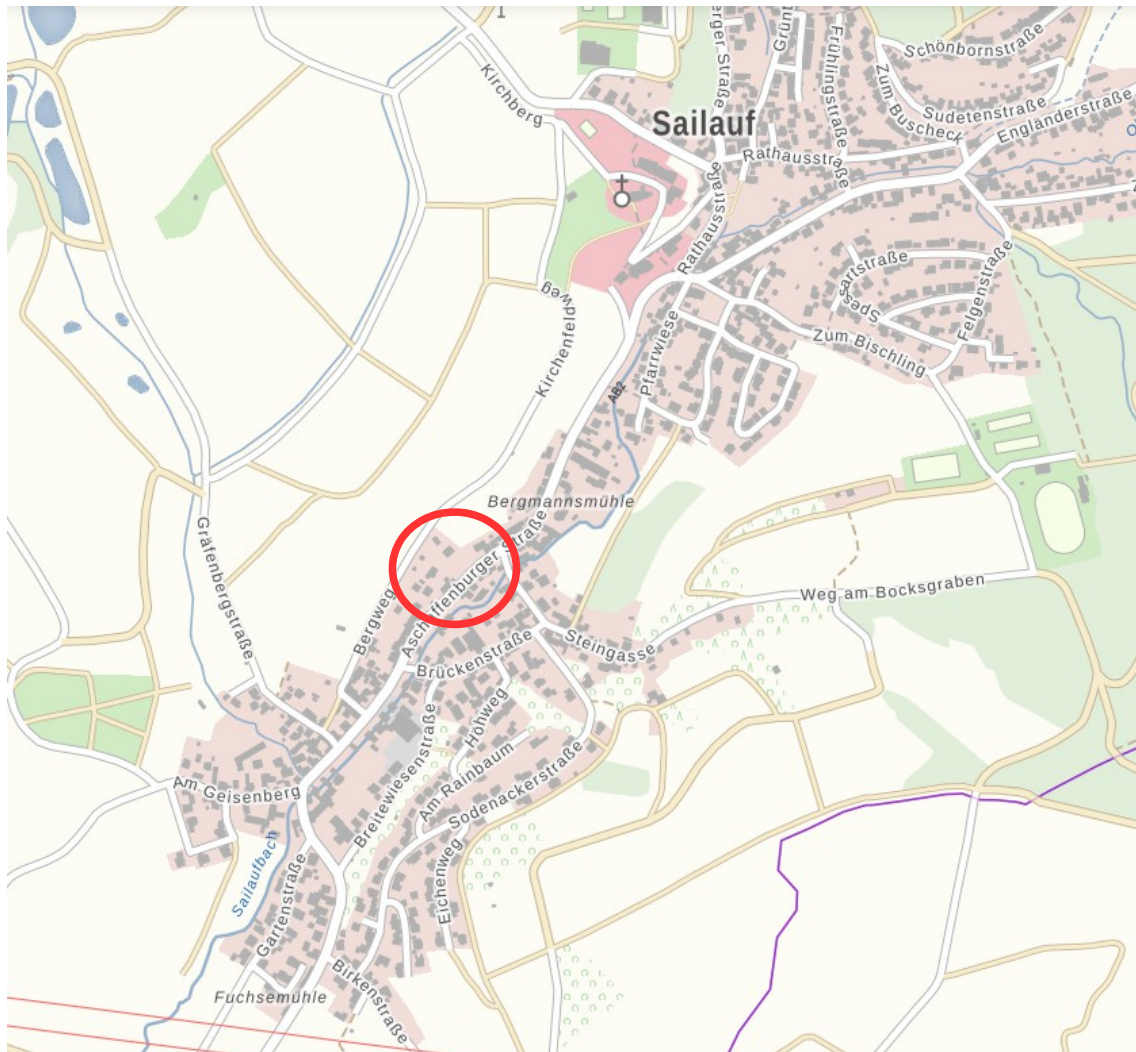
**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist.

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

**Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.

## 2 Plangeltungsbereich

### 2.1 Lage des Plangeltungsbereiches

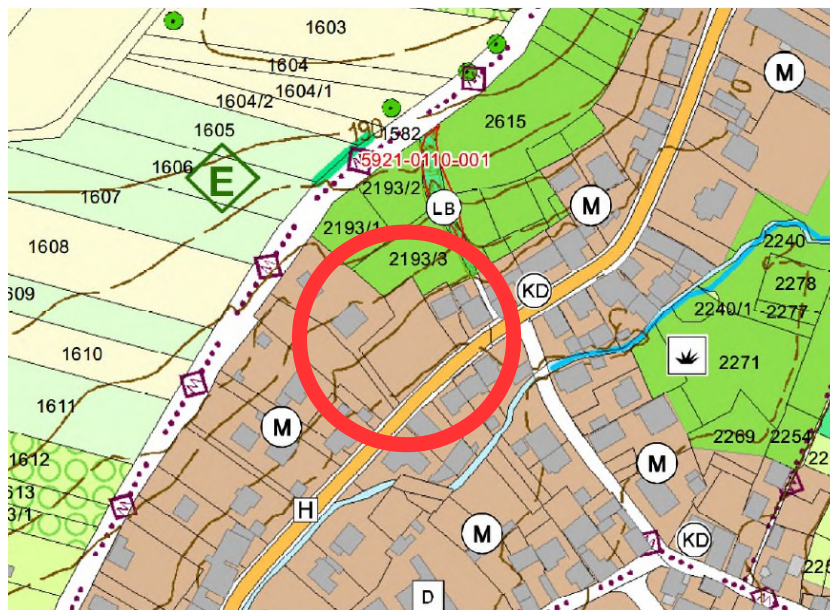


(c) Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aschaffenburger Straße 69“ liegt im südlichen Gemeindeteil von Sailauf an der Aschaffenburger Straße. Er umfasst das Grundstück der Aschaffenburger Straße Nr. 69, Flurnummer 2190/1, sowie einer Teilfläche der Aschaffenburger Straße, Gemarkung Sailauf, und ist rd. 1.560 qm groß.

## 2.2 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan sind gemischte Bauflächen dargestellt. Weitere Planungen liegen nicht vor.



(Auszug aus aktuellem Flächennutzungsplan)

## 3 Städtebauliche Situation, Bestand

### 3.1 Bestand im Plangebiet

Der Geltungsbereich ist unbebaut. Auf dem Grundstück befanden sich verschiedene Grünbereiche. Richtung Aschaffburger Straße zeigt sich eher offenes Grünland. Im Norden befinden sich Hecken und dichte Gehölzstrukturen, auch einige Bäume. Inzwischen wurde das Grundstück im Bereich der zukünftigen Baufläche größtenteils freigeräumt. Das Grundstück fällt von Nordwesten Richtung Südosten ab. Der Höhenunterschied beträgt insgesamt ca. 12 m (tiefster Punkt rd. 163 m üNN, höchster Punkt rd. 175 m üNN). Er wird terrassenförmig über zwei große Böschungen abgefangen. Fußläufig kommt man über extra angelegte kleine Stufen in den oberen Böschungsbereich im Norden des Grundstückes.

### 3.2 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes liegt fast mittig im südlichen Ortsbereich von Sailauf in den älteren Siedlungserweiterungsgebieten an der Aschaffburger Straße. Die Straße verläuft im Tal und ist eine der Hauptverbindungsstraßen von der B 26 in den Spessart.

Entlang der Aschaffburger Straße befinden sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, oft als Mehrfamilienhäuser. Sie sind zum Teil freistehend, vor allem die Gebäude aus dem letzten Drittel des 20. Jhdts. In den älteren Siedlungsentwicklungen sind sie auch an der Grenze errichtet und stehen in Hausgruppen. Viele Häuser sind umgebaut und/oder erweitert worden, einige Grundstücke geteilt und mit Wohngebäuden bebaut worden. Es gibt nur (noch) vereinzelt gewerbliche Nutzungen (Metzger, Autohandel, Sparkasse, Bäcker).

Die Gebäudekubatur und -struktur ist sehr unterschiedlich. Dies gilt auch für die Grundstücksgrößen. Dennoch gibt es einen großen Anteil Garten- und Freiflächen. Im Norden angrenzend an das Plangebiet befindet sich Grünland (im Flächennutzungsplan dargestellt mit einem mittig gelegenen geschützten Biotop). Etwas weiter beginnt schon der Außenbereich mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

## 4 Planungsanlass und -ziel

Auf dem Grundstück 2190/1 soll ein neues Gebäude mit rd. 9 Wohneinheiten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus entstehen. Das Bauvorhaben wird über die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Aschaffenburg (WLA) abgewickelt. Mit der WLA wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Es sollen flexible Wohnungszuschnitte für 2-3 Zimmer-Wohnungen, ggf. aber auch Wohnungen mit 3 bis 4 Zimmer verfügbar sein. Zzt. Gibt es kaum preiswerte Wohnungen auf dem Markt. Menschen mit geringerem Einkommen haben es schwer, angemessene Wohnungen zu finden.

Das Grundstück ist zzt. unbebaut. Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung). Aufgrund seiner Funktion, der baulichen Nutzung und der damit verbundenen städtebaulichen Fragestellungen soll ein Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben schaffen.

Die Gemeinde Sailauf sieht auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB das Planungserfordernis, mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu leisten.

Das Verfahren erfolgt daher nach § 13a BauGB, da es sich um eine Nachverdichtung und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Grundfläche liegt deutlich unterhalb der Grenze des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Ausschlussgründe liegen nicht vor.

## 5 Abwägungsrelevante Tatbestände

Der Bebauungsplan setzt sich mit den naturräumlichen Gegebenheiten (Artenschutz), der Topographie (Hanglage) und dem einzuhaltenden Immissionsschutz auseinander.

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### 5.1.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO § 4 festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung, da ein großer Anteil an Wohnungen entlang der Straße vorhanden ist.

Die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden jedoch ausgeschlossen. Diese fügen sich nicht in die Eigenart der umgebenden Nutzungen ein.

Es ist ein neues zweigeschossiges Wohngebäude mit 9 Wohneinheiten im Rahmen des geförderten Sozialen Wohnungsbaus geplant. Es steht ungefähr in Flucht mit der vorhandenen Bebauung an der Aschaffburger Straße.

Unterschiedliche Wohnungsgrößen sollen unterschiedlichen Personengruppen zur Verfügung stehen. Die Bindungsfrist läuft ca. 20 Jahre. Ein Gebiet für sozialen Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) oder besonderen Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) wird hierfür jedoch nicht festgesetzt. Es kann momentan nicht abgeschätzt werden, welche Nutzung das Gebäude nach Beendigung der Bindefrist haben wird. Aller Wahrscheinlichkeit nach werden die Wohnungen jedoch beibehalten, dem freien Wohnungsmarkt als Mietwohnungen zur Verfügung gestellt oder ggf. als Eigentumswohnungen veräußert. Denkbar ist aber auch eine teilweise gewerbliche Nutzung. Im Allgemeinen Wohngebiet sind auch z. B. nicht störende Handwerksbetriebe oder ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. (Liste nach § 4 Abs. 2 oder 3 BauNVO).

Einzelheiten über die Umsetzung des geplanten Gebäudes oder einer späteren Nutzung o.ä. werden in einem städtebaulichen Vertrag mit der WLA geregelt.

### 5.1.1.2 Stellplätze und Garagen

Nach Vorhabenplanung werden 18 Stellplätze (incl. Behindertenstellplätze) auf dem Grundstück errichtet, mehr lassen die Platzverhältnisse auf dem Grundstück nicht zu. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ist eine bauliche Erschließung und Nutzung durch die steile Hanglage nicht möglich.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage im Untergeschoss des Gebäudes untergebracht. Wegen des Verkehrsaufkommens an der Aschaffenburg Straße sind keine ebenerdigen Senkrechtparker möglich (Verkehrsgefährdung durch Ein- und Ausfahren). Für andienende kurzfristig parkende Fahrzeuge wie Umzugsfahrzeuge, Handwerker, Arzt etc. wird im Norden jedoch ein (Ab-)Stellplatz angeordnet.

## 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.1.2.1 GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl), Wandhöhe (WH), Firsthöhe (FH), Geschossigkeit

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine GRZ bis max. 0,6, die GFZ auf max. 1,2 festgesetzt. Somit kann im Hinblick auf Innenentwicklung und Ressourcenschonung eine optimale bauliche Ausnutzung im Geltungsbereich erwirkt werden. Städtebaulich soll das Dachgeschoss in Anlehnung an den Bestand weiterhin als Dachgeschoss ersichtlich sein. Daher wird die Geschossigkeit auf III festgesetzt.

Die Wandhöhe für die Außenwände des Gebäudekomplexes betragen nach Planung ca. 7,0 m. Die Wandhöhen im Bestand und der Umgebung sind ähnlich. Das Gelände, auf dem das geplante Gebäude steht, fällt zur Straße sowie nach Süden hin leicht ab. Der mittlere Gebäudeteil mit dem Treppenhaus hat eine Wandhöhe von ca. 9,50 m. Da es sich um ein fixes Vorhaben handelt und architektonischen Details Spielraum gelassen werden soll, wird im Bebauungsplan keine Wandhöhe festgesetzt, sondern lediglich die Firsthöhe (FH) von max. 14,5 m. Der Bezugspunkt B 1 ist ein Kanaldeckel in der Aschaffenburg Straße mit einer Höhe von 163,32 über Normalnull (üNN), auf den die festgesetzte Höhe bezogen werden.

### 5.1.2.2 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird ein auf die Planung abgestimmtes Baufenster mit einer Baugrenze festgesetzt. Es wird offene Bauweise festgesetzt und ist aus der Vorhabenplanung hergeleitet. Die Umgebung weist unterschiedliche Bauweisen auf. Das Gebäude wird in der Umgebung eine Sonderstellung (Nutzung und Architektur) einnehmen, daher ist an dieser Stelle eine offene Bauweise sinnvoll.

## 5.1.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die bestehenden Immissionsbedingungen werden durch die Aschaffenburg Straße stark beeinflusst. Sie ist die Hauptstraße des Ortes Sailauf selbst und bildet eine der Hauptverbindungsstraßen von Aschaffenburg in den Spessart. Östlich und westlich verlaufen mehr oder weniger steile Hänge. Die Immissionen werden je nach Bebauungs- oder Geländebedingungen unterschiedlich wiedergegeben bzw. reflektiert. Die Werte werden dort für Gebietskategorisierungen mit zulässiger Wohnbebauung wie WA, MI oder MU allgemein überschritten. Die Gebäude sind historisch bedingt mehr oder weniger direkt an die Aschaffenburg Straße gebaut. Die Verkehrsbelastung ist vorhanden.

Dies und die vorhandenen Platzverhältnisse durch die Topographie beeinflusst das geplante Vorhaben. Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Lärmwerte durch ausreichenden Abstand zur Aschaffenburg Straße ist auf dem Grundstück nicht möglich. Der Gebäudekomplex kann nur in geringem Abstand zur Straße stehen und wird zusätzlich in den Grundstückshang gebaut. Auch die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines -walles lassen die Gelände- und Platzverhältnisse nicht zu.

Daher können nur passive Lärmschutzmaßnahmen, wie Grundrissgestaltung und baulicher Schallschutz im Hochbau zum Erreichen der Lärmwerte für Wohnnutzung eingesetzt werden.

Nach einer überschlägigen Berechnung erarbeitet durch das Büro AIT aus 97222 Rimpar vom 7.8.2019 für einen in der Nähe liegenden Bereich (Sodenackerstraße, Lindenweg, Eichenweg, sowie südlichere Aschaffenburg Straße) werden Beurteilungspegel von 67 db(A) tags sowie 58 db(A) nachts erreicht.

Es werden die Empfehlungen als Festsetzungen aufgenommen, die das Büro AIT in seiner Stellungnahme aufgeführt hatte.

Dies sind zum einen:

- Orientierung von Schlafräumen und Kinderzimmern von der schallabgewandten Seite - hier nach Nordwest/Nordost bzw. Südwest –

zum anderen

- Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3.
- weitere Schalldämmende Maßnahmen nach den Vorgaben für Schallschutz im Hochbau.

Die Anordnung der Kinder- und Schlafräumen auf der schallabgewandten Seite ist aufgrund der Konzeption als Mehrfamilienhaus/Wohnanlage jedoch nicht durchgängig möglich. Durch die zusätzliche Festsetzung von baulich-technischen Lösungen (Schalldämmende Wände, Lüftungseinrichtungen etc.) kann ein wesentlicher Beitrag für die Einhaltung der Werte geleistet und damit gesunde Wohnverhältnisse im Geltungsbereich insgesamt gewahrt werden.

Im Außenbereichsaufenthalt können die Werte nicht eingehalten werden. Daher wird auf einen Anbau von Balkonen an der Fassade Richtung Aschaffener Straße verzichtet und dafür Wintergärten/Loggien mit schalldämmenden Glasfenstern angebracht.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.2.1 Dachgestaltung**

Satteldächer in roten, braunen und anthrazitfarbener Dacheindeckung sind in diesem Siedlungsbereich ortstypisch. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt zwischen 25 bis max. 45 Grad.

Für die Ausgestaltung der Dächer bzw. Nutzungen der Dachgeschosse wie Kniestock und Gauben werden keine separate Regelungen festgesetzt. Es gibt in der Umgebung verschiedene Gaubenformen. Im Hinblick auf die Wahrung des Ortsbildes ist im Bebauungsplan eine einheitliche Dachgestaltung nur mit einer Kategorie Dachgaube (z. B. Flachdachgaube) zulässig. Daher wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

## **5.3 Grünordnerische Festsetzungen**

### **5.3.1 Allgemein**

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, welches bereits bebaut ist. Die nicht überbauten Flächen werden auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen durchgrünt und sollen bepflanzt werden.

### **5.3.2 Gestaltung der Grundstücksflächen**

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch zu gestaltende Flächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Im Norden des Grundstückes in der oberen Hanglage verbleibt die vorhandene Grünstruktur (Gehölz und Bäume).

Bei allen Pflanzungen, auch bei Hecken oder lebenden Zäunen, sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführte Pflanzenliste stellt beispielhaft eine Vorschlagsliste dar und sind an die aktuellen Klimaverhältnisse angepasst. Nadelgehölze sind nicht zulässig.



## 5.4 Hinweise und Empfehlungen

### Denkmalschutz

Beim Bau der zukünftigen Gebäude sind die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Nach Bayerischem Denkmal-Atlas sind keine Denkmale auf dem Grundstück erfasst.

### Nutzung regenerativer Energien und nachhaltige Nutzung im Umgang mit Regenwasser

Der Bau von Regenwasserzisternen wird empfohlen, sofern die Untergrund- bzw. Platzverhältnisse es zulassen. Sofern die Planung es zulässt, kann unbelastetes Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung und/oder Toilettenspülung genutzt werden.

## 6 Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

### 6.1 Eingriff und Ausgleich

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

## 7 Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und 2a BauGB

### 7.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltbericht ist nicht erforderlich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt.

### 7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Es besteht eine artenschutzrechtliche Untersuchung vom 03.09.2019 der PGNU, Frankfurt, welche der Begründung als Anlage beigefügt ist:

*„Damit die Schädigungs- und Störungstatbestände nicht eintreten, sind folgende Maßnahmen erforderlich:*

#### Vermeidungsmaßnahmen:

1. Baumhöhlenkontrolle
2. Fällung in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.
3. Vergrämung der Haselmaus
4. Umsiedlung von Zauneidechse und Schlingnatter (soweit vorhanden)

#### CEF-Maßnahmen:

1. Herstellung eines Lebensraumes für Haselmaus, Vögel und Reptilien
2. Kompensation von Baumhöhlenverlusten

*Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.“ (Kap. 5 Gutachterliches Fazit, Auszug S. 12)*

### 7.3 Allgemeine Zusammenfassung

Das Grundstück ist unbebaut und wurde unter Begleitung der PGNU ordnungsgemäß freigeräumt. Nicht bebaute Flächen sollen nach dem Bau des Gebäudes wieder bepflanzt werden.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden umgesetzt.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein landschaftsgeschützter Bestandteil (Biotop). In Richtung Nordwesten geht das Grundstück in eine steile Hanglage über, die von einem dichten Gebüsch und Bäumen bewachsen ist. Diese Fläche soll nicht verändert werden und beibit mit dem Biotop in Verbindung.

## **8 Klimaschutz**

Unter Berücksichtigung des Katalogs nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO werden verschiedene Festsetzungen zum Klimaschutz und -anpassung nach § 1 Abs. 5 BauGB als abzuwägender Belang getroffen. Ein separates Klimaschutz- oder Energiekonzept besteht zurzeit nicht.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der geschlossenen bebauten Ortslage. Es ist geplant, ein neues Gebäude zu errichten. Die Niederschlagswässer können je nach Planung innerhalb des Gebäudes für die Bewässerung der Grünanlagen genutzt werden. Die Planung wird an die bestehenden räumlichen und topographischen Verhältnisse angepasst. Hierdurch wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## **9 Verkehrserschließung**

### **9.1 Individualverkehr**

#### **9.1.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet liegt an der Aschaffener Straße als öffentliche Straße.

#### **9.1.2 Innere Erschließung**

Im Süden des Grundstückes liegt die Tiefgaragenzufahrt. Im Norden erhält sie noch eine Zufahrt in den Hof.

#### **9.1.3 Ruhender Verkehr**

Für die notwendigen Flächen des ruhenden Verkehrs wird eine Tiefgarage im Untergeschoss des neuen Gebäudes vorgesehen.

#### **9.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächstgelegene Bushaltestelle der Buslinie 45 des Verkehrsverbundes liegt in ca. 50 m an der Aschaffener Straße Richtung Aschaffenburg bzw. Sailauf Ort. Sie wird dicht an den Neubau verlegt. Es geht stündlich ein Bus in beide Richtungen.

## **10 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)**

### **10.1 Abwasserbeseitigung**

Die anfallenden Abwassermengen können über den vorhandenen Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz eingeleitet werden. Es ist angedacht, unbelastete Niederschlagswässer soweit wie möglich als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssige Wässer werden in die Kanalisation eingeleitet.

### **10.2 Energieversorgung, Telefonleitungen**

Die Versorgung des Grundstückes erfolgt ebenfalls durch den bestehenden Anschluss bzw. wird ggf. erneuert.

### **10.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Aschaffenburg über beauftragte Privatunternehmen gesichert.

### **10.4 Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird mit Trinkwasser durch einen Anschluss an das vorhandene Netz versorgt.

Für die Löschwasserversorgung ist das Gebiet nach DVGW-Merkblatt W 405 als Mischgebiet einzuordnen. Die Brandausbreitungsgefahr kann aufgrund der möglichen Bebauung als mittel eingestuft werden. Die Löschwasserversorgung ist mit 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen.

Für ein nahegelegenes Vorhaben (Kinderkrippe) wurde aus dem dort nächstgelegenen Unterflurhydranten UH 072 eine Entnahme von Löschwasser simuliert mit folgendem Ergebnis:

„Bei einem Druck von mehr als 3 bar wurden innerhalb von 110 Sekunden 3.000 Liter Wasser entnommen. Dies entspricht etwa 98 cbm/h und übertrifft den erforderlichen Löschwasserbedarf. Der UH 072 liegt 510 m weiter vom Hochbehälter entfernt und 18 m höher als UH 059. Die Verhältnisse an der Kinderkrippe sind also deutlich ungünstiger als im Bereich Ihres Vorhabens. Vor diesem Hintergrund kann vorausgesetzt werden, dass aus den Hydranten UH 058 und UH 059 mindestens 98 cbm/h mit einem Druck von mindestens 3 bar entnommen werden können.“ (Email Gemeinde Sailauf vom 1.9.2021)

(Auszug Hydrantenplan)



## 11 Planungsstatistik (ca.-Werte)

Plangeltungsbereich	rd. 1.560 qm
Grünflächen	ca. 710 qm
Nettobauland einschl. Stellplätze	ca. 850 qm

## 12 Chronologie der Aufstellung

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates am xx.xx.2021
- Ortsübliche Bekanntmachung xx.xx.2021
- Offenlegungsbeschluss xx.xx.2021
- Öffentliche Auslegung xx.xx.2021 – xx.xx.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB xx.xx.2021 – xx.xx.2021
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB xx.xx.2021
- Ortsübliche Bekanntmachung xx.xx.2021

Aufgestellt: Sailauf, 12.04.2019, ergänzt: 08.12.2021

**SCHULER  
SCHICKLING  
RÖSSEL**  
Architekten GmbH  
Rhönstrasse 1  
63762 Grossostheim-Pflaumheim  
T 06026 99881-0  
www.architekten-ssr.de  
info@architekten-ssr.de