

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2.	Aufstellungsverfahren	4
2.1	Rechtsgrundlage	4
2.2	Verfahrensverlauf	5
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1	Lage im Gemeindegebiet	6
3.2	Größe der Fläche	6
3.3	Topographie	7
3.4	Verkehrerschließung	7
3.5	Bebauung und Nutzung.....	7
3.6	Natur, Landschaft, Umwelt	8
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	8
4.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	8
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung	8
4.4	Bauweise, Baugrenzen	9
4.5	Äußere Gestaltung der Gebäude.....	9
4.6	Garagen und Nebengebäude.....	13
4.7	Sonstige grundstücksbezogene Festsetzungen	13
4.8	Verkehrsflächen	14
4.9	Grünflächen, Grünordnung	15
4.10	Artenschutz.....	15
5.	Hinweise zum Bebauungsplan.....	16
6.	Nachrichtliche Übernahmen	16
6.1	Landschaftsschutzgebiet	16
6.2	Kartierte Biotope	16
7.	Durchführung des Bebauungsplans	16
8.	Auswirkungen auf öffentliche Belange.....	17

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Urbebauungs- und Grünordnungsplan „Erlenbornstraße“ wurde am 14.12.1984 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen, trat am 08.03.1985 mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft und wurde seitdem bereits zweimal geändert. Inhaltlich bezogen sich die Änderungen überwiegend auf den Umgriff des Geltungsbereichs bzw. auf die Miteinbeziehung umliegender Flächen und nur geringfügig auf bauliche Gesichtspunkte. Die Festsetzungen des „Grünordnungsplans“ sowie die „Sonstigen Festsetzungen“ des Urbebauungsplans gelten unverändert bis heute.

Sowohl die Bedürfnisse der Bauwerber, als auch die Bauweise haben sich zwischenzeitlich stark weiterentwickelt. Da auch heute noch zahlreiche Baulücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehen, ist die Frage nach einem sinnvollen und angemessenen Rahmen hinsichtlich der baulichen Gestaltung immer noch aktuell.

Der Handlungs- bzw. Anpassungsbedarf beschränkt sich nicht nur auf den Themenbereich der Bauweise und der Baugestaltung sondern auch auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung an sich und somit auf die Kerninhalte des Bebauungsplans gem. § 9 BauGB. Die Bauflächen des Geltungsbereichs werden in der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplans als MD-Gebiet, d. h. Dorfgebiet, festgesetzt. Gem. § 5 BauNVO dienen diese neben der Wohnnutzung insbesondere der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie nicht wesentlich störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Diese Nutzungen sind vor Ort nicht mehr zu finden. Der Gebietscharakter entspricht durchweg dem eines allgemeinen Wohngebiets.

Da die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 laut BauNVO der Obergrenze und dem oftmals typischen Maß für allgemeine Wohngebiete entspricht, spiegelt dieses sich auch hinsichtlich der baulichen Dimensionierung der Baukörper wieder. Während die Grundflächenzahl von 0,4 in dem städtebaulichen Kontext durchaus als vertretbar anzusehen ist, schränken die ungünstig zugeschnittenen Baufenster und die auf 0,8 festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) die Bebaubarkeit der Grundstücke unnötig ein.

Durch eine bessere bauliche Ausnutzung der bestehenden Bauflächen im Innenbereich kann gegebenenfalls auf eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verzichtet werden.

Da der Bebauungsplan seiner Ordnungsfunktion hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung nur noch bedingt nachkommen kann, soll der Bebauungsplan ein weiteres Mal überarbeitet und an die tatsächlichen Entwicklungen vor Ort sowie an die geänderten Bedürfnisse der Bauherren angepasst werden. Die planerische Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

2. Aufstellungsverfahren

2.1 Rechtsgrundlage

Die rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan bilden:

<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831)
<u>BayBO</u>	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
<u>BauNVO</u>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)
<u>PlanZV</u>	Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510)

Die Gemeinde Sailauf verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan, der am 21.12.1977 durch die Regierung von Unterfranken genehmigt wurde und am 08.02.1978 durch seine ortsübliche Bekanntmachung in Kraft trat. Nach zwischenzeitlich siebenmaliger Änderung erfolgte in den Jahren 2017 bis 2019 eine Generalfortschreibung. Die Genehmigung dieser durch das Landratsamt Aschaffenburg, erfolgte am 16.04.2019. Die Genehmigung der Generalfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde am 21.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht, die Fortschreibung des Flächennutzungsplans trat somit in Kraft.

Der Vorhabenbereich wird in der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans als M-Fläche dargestellt. Der Urbebauungsplan „Erlenbornstraße“ sowie die ersten beiden Änderungen konnten sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

Der Urbebauungsplan „Erlenbornstraße“ wurde am 14.12.1984 per Satzung beschlossen, am 21.02.1985 durch das Landratsamt Aschaffenburg genehmigt und die Genehmigung am 08.03.1985 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wurde bisher zweimalmal geändert:

1. Änderung Satzungsbeschluss am 18.01.1996, ortsüblich bekannt gemacht am 02.08.1996
2. Änderung Satzungsbeschluss am 07.03.1998, ortsüblich bekannt gemacht am 05.06.1998

Die 3. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplans „Erlenbornstraße“ kann sich nicht mehr aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

Da die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt und im Zuge der Änderung des Bebauungsplan nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu rechnen ist, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB neu aufgestellt werden. Der Bebauungsplan kann daher auch beschlossen werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Unter Anwendung des Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 des § 13 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

2.2 Verfahrensverlauf

Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss	16.01.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	11.10.2019
Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	08.11.2019 – 13.12.2019
Bekanntmachung förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	xxx
Satzungsbeschluss	xxx

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Lage im Gemeindegebiet

Der Vorhabenbereich liegt westlich der Aschaffener Straße im Bereich des ehemals selbstständigen Ortsteils Untersailauf, welcher mittlerweile mit den anderen ehemaligen Ortsteilen Mittel- und Obersailauf zu einem Siedlungsband zusammengewachsen ist und mit diesen nun gemeinsam den Hauptort Sailauf bildet.

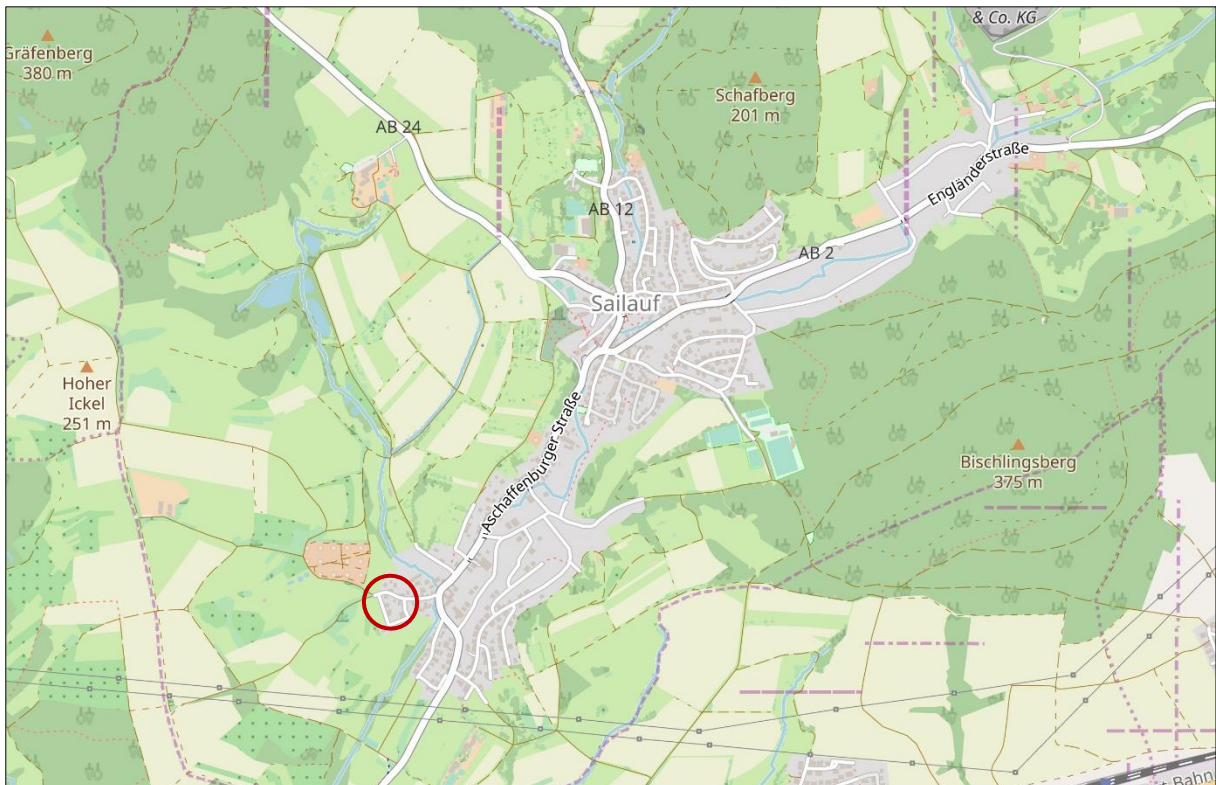


Abb. 1: Lageplan (Quelle: openstreetmap.org)

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

3.2 Größe der Fläche

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße
WA-Fläche	10.411,868 m ²
Verkehrsfläche öffentlich	2.416,023 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	12.827,890 m²

3.3 Topographie

Das Gelände fällt im Vorhabenbereich in Richtung Osten ab. Das Gefälle gestaltet sich überwiegend kontinuierlich und beträgt im Mittel etwa 10%.

3.4 Verkehrserschließung

Über die Ortsstraße ‚Am Geisenberg‘ besteht eine indirekte Anbindung an die Aschaffener Straße (Kreisstraße AB 2). Die nächste Auffahrt zur BAB 3 in Hösbach liegt etwa 2,25 km entfernt, was einer Fahrzeit von 4 Minuten entspricht. Die innere Erschließung wird durch die für den Bebauungsplan namensgebende Erschließungsstraße ‚Erlenbornstraße‘ flächendeckend gewährleistet.

3.5 Bebauung und Nutzung

Die ausgewiesenen Bauflächen im Vorhabenbereich wurden zu einem großen Teil bereits bebaut, es finden sich aber auch noch mehrere Baulücken und Nachverdichtungspotentiale. Die einzelnen Baugrundstücke sind sehr großzügig zugeschnitten und bewegen sich fast durchgehend in einer Größenordnung von über 700 m². Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans soll auch eine mögliche Neustrukturierung der Besitzverhältnisse zur Generierung neuer Bauplätze und andere Maßnahmen der Nachverdichtung berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Nutzung herrscht durchweg der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes vor, Nutzungen die darüber hinausgehen sind nicht mehr vorzufinden. Die Grundlage für eine erneute Ausweisung von Dorfgebieten ist demnach nicht gegeben.

Die aus den großzügigen Grundstückszuschnitten resultierenden großvolumigen Baukörper und die durchweg offene Bebauung mit Einzelhäusern prägen das Erscheinungsbild der Bestandsbebauung. Hinsichtlich der Baugestaltung sind mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans bestehende Bebauung ablesbar.



Bauungsbeispiel ‚Erlenbornstraße 21‘



Bauungsbeispiel ‚Erlenbornstraße 23‘



Bauungsbeispiel ‚Am Geisenberg 9‘

3.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Gemeinde Sailauf liegt im Naturpark Spessart, welcher das größte zusammenhängende Mischwaldlaubgebiet Deutschlands umfasst. Das dazugehörige Landschaftsschutzgebiet überschneidet sich im Westen leicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine ökologisch wertvollen Strukturen. Mehrere Teilflächen des durch das LfU kartierten Biotops „Gehölze und mageres Grünland westlich Sailauf“ liegen in räumlicher Nähe des Vorhabenbereichs.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen nach § 9 BauGB werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie nach Art. 81 BayBO die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen bestimmt.

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans wird beibehalten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

In Anpassung an den sich derzeit eingestellten und auch zukünftig zu erwartenden Gebietscharakter werden sämtliche Bauflächen gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Nachdem der Freistaat Bayern das Ziel gefasst hat den Flächenverbrauch deutlich und dauerhaft zu senken, liegt es nahe, dass die als Bauland ausgewiesenen Flächen baulich möglichst intensiv ausgenutzt werden sollen.

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (GRZ). Unter Berücksichtigung der Dichte der umliegenden Bebauung wurde die Grundflächenzahl mit 0,40 festgesetzt, was gemäß der derzeit gültigen BauNVO dem zulässigen Maximalwert für allgemeine Wohngebiete entspricht.

Die Geschossflächenzahl bestimmt die Ausnutzung des Grundstücks vor allem hinsichtlich der möglichen Höhenentwicklung und der realisierbaren Geschosse. Um das Gebäudevolumen unter Beachtung der umgebenden städtebaulichen Strukturen zu begrenzen, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt, was gemäß der derzeit gültigen BauNVO dem zulässigen Maximalwert für allgemeine Wohngebiete entspricht.

Weiter wird festgesetzt, dass sich die Geschossflächenzahl auf alle Geschosse bezieht in denen Aufenthaltsräume vorhanden sind.

4.3.2 Grundfläche, Gebäudemaße

Um die zulässigen Gebäudeproportionen auch in Anbetracht der großen Grundstückszuschnitte in einem ortsüblichen und baulich-räumlich angemessenen Rahmen zu halten, wird die max. zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper mit max. 175 m² und die zulässigen Gebäudelängen und -breiten auf max. 15 m festgesetzt.

4.3.3 Wandhöhe

Um die zulässigen Gebäudehöhen in einem ortsüblichen und baulich-räumlich angemessenen Rahmen zu halten, wird die Wandhöhe (H) im Sinne des Art. 6 Abs. 4 BayBo, gemessen am höchsten Geländepunkt der talseitigen Hauskante auf max. 7,00 m festgesetzt.

4.3.4 Geschosse

Staffelgeschosse werden ausgeschlossen, da sie ortsuntypisch sind.

4.4 Bauweise, Baugrenzen

4.4.1 Bauweise

Der Bebauungsplan sieht für alle Baugrundstücke eine offene Bauweise vor. Hierdurch soll der, der Ortsbebauung entsprechende, lockere Charakter gewahrt bleiben. Eine geschlossene, massierte Bebauung wird trotz des Ziels des Flächensparens nicht angestrebt. Als Hausformen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig, da keine rückwertige Zweiterschließung der Baugrundstücke besteht und es für die mittleren Grundstücke somit zu Problemen bei der Erschließung der Gärten führen würde. So müssten bspw. Grünabfälle durch das Haus abtransportiert werden.

4.4.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen gewährleisten ein verhältnismäßig geschlossenes Erscheinungsbild der Bebauung. Mit einigen Änderungen zur Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke werden die Baugrenzen prinzipiell so gezogen, wie es auch in der vorherigen Fassung des Bebauungsplans der Fall war.

4.5 Äußere Gestaltung der Gebäude

4.5.1 Dachform, Dachneigung, Hauptfirstrichtung

Die Festsetzungen des Satteldachhauses und der Hauptfirstrichtungen wurden vollständig eingehalten und sorgen für ein zusammengehöriges Erscheinungsbild der Bebauung im

Geltungsbereich des Bebauungsplans und werden daher beibehalten. Ergänzend wird für die vormals nicht innerhalb der Baufenster liegenden Bereiche zwischen den nördlichen und südlichen Eckgrundstücken der nordöstlichen Baufläche festgesetzt, dass die Hauptfirstrichtung frei wählbar ist. Um die Bebaubarkeit der Grundstücke zu verbessern, wurden diese nun mit in die Baufenster eingefasst. Entsprechend der angrenzenden Firstrichtung können sich neue Gebäude hier an die traufständige Bebauung im Osten oder an die giebelständige Bebauung im Westen angliedern. Eine zwingende Festsetzung der Hauptfirstrichtung ist daher nicht notwendig.

Das Satteldach wird nur noch in einer symmetrischen Ausführung zugelassen. Dies ist zwar praktisch meist der Fall, es wären ansonsten allerdings auch ortsbildstörende unsymmetrische Formen erlaubt.

Die zulässige Dachneigung wird entsprechend der Bestandsbebauung etwas weiter gefasst und umfasst nun 30 bis 45°.

4.5.2 Dachaufbauten

Hinsichtlich möglicher Dachaufbauten waren bisher lediglich Spitzgauben und Quergiebel, „welche sich dem Hauptbaukörper unterordnen“ festgesetzt. Spitzgauben sind im Geltungsbereich dennoch praktisch nicht vorzufinden. Als zulässige Dachaufbauten werden nun Schlepp- und Flachdachgauben, Sattelgauben und Zwerchhäuser mit Sattel- oder Flachdach zugelassen. Querbauten, welche über die Außenwandfläche des Hauptbaukörpers hinaustreten, werden unter den nachfolgenden Gliederungspunkten genauer thematisiert. Während Schlepp- und Sattelgauben sowie Zwerchhäuser mit Satteldach bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen näherem Umfeld vorzufinden sind, stellen Flachdachgauben und Zwerchhäuser mit Flachdach eine bewusste Neuerung dar. Durch sie sollen die starren Festsetzungen etwas aufgelockert und ein modernerer Baustil ermöglicht werden. Diese Auflockerung wird als gestalterisch vertretbar angesehen, zumal die im weiteren definierten Dachaufbauten untergeordnete Bauteile darstellen und dem Satteldach als Hauptdominante nicht zu widersprechen. Für die Zulässigkeit der Dachbauten werden mehrere Bedingungen gestellt. So sind Dachaufbauten nur auf max. 2/3 der Trauflänge zulässig. Gauben dürfen eine Breite von 3,00 m und Zwerchhäuser eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Die verschiedenen zulässigen Gauben- und Zwerchhausvarianten sind erst ab bestimmten Mindestdachneigungen zulässig und werden zur Gliederung der Dachlandschaft mit mindestens einzuhaltenden Abständen untereinander und zu Anbauten sowie zum First, zum Schnittpunkt Dach/Wand und zur Giebelwandfläche versehen. Gaubenbänder, Blindgauben und unbelichtete Zwerchhäuser sind nicht zulässig, da sie ortsuntypisch sind und dem gewünschten Erscheinungsbild der Dachlandschaft entgegenstehen würden.

4.5.3 Anbauten Quergiebel

Klassische Quergiebel sind auch weiterhin zulässig. Hinsichtlich der bestehenden Bedingung „wenn sie sich unterordnen“ werden nun jedoch genauere Ausführungen hinzugezogen. Ebenso werden die zulässigen Maße der Anbauten in Anlehnung an die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen näherem städtebaulichen Umfeld begrenzt. Demnach dürfen Querbauten nur bis max. 9,00 m vor die Fassade des Hauptbaukörpers treten und die Gesamtlänge des entstehenden Querbaus einschließlich Hauptgebäude nur max. 20,00 m betragen. Um die Hierarchie und die Ablesbarkeit der Baukörper zu gewährleisten muss die Giebelbreite des Quergiebels kleiner als die Giebelbreite des Hauptgebäudes sein und die Summe der Breite aller Quergiebel auf einer Dachfläche darf nur max. 1/2 der Trauflänge betragen. Um die Proportionen der Anbauten zum Hauptbaukörper in einem angemessenen Maß zu halten, dürfen diese in Summe nur max. 40% der Grundfläche des Hauptbaukörpers aufweisen. Um die Gliederung des Baukörpers in einem angemessenen Maß zu halten, darf je Traufseite nur ein Quergiebel angeordnet werden, der mehr als 2,00 m vor die Außenwandfläche des Hauptbaukörpers tritt. Zur Gliederung der Dachlandschaft und des Baukörpers werden einzuhaltende Mindestabstände für die Quergiebel untereinander sowie zu Gauben und zum First festgesetzt. Quergiebel mit einem Vorsprung von unter 2,00 m vor die Außenwandfläche des Hauptbaukörpers dürfen von der allg. festgesetzten Wandhöhe abweichen, da sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht wesentlich verzerren.

4.5.4 Anbauten Flachdach

Da aufgrund aktueller Entwicklungen zunehmend von der klassischen Satteldachbauweise abweichende Formate gefragt sind, die Gemeinde zur Wahrung ihres tradierten Ortsbildes aber an der grundlegenden Festsetzung des Satteldachhauses festhalten möchte, wurden zwei Varianten „satteldachverträglicher“ Flachdachanbauten entwickelt, welche den Bauherren neuen gestalterischen Spielraum geben, aber gleichzeitig gewährleisten, dass das Satteldach die maßgebliche Dominante des baulichen Erscheinungsbildes der Gebäude bleibt.

4.5.4.1 Anbauten Flachdach Typ 1

Auf bis zu 1/2 der Trauflänge sind Flachdachanbauten zulässig, wenn deren Vorsprung von die Wandfläche des Hauptbaukörpers max. 40% der zugrundeliegenden Gebäudebreite beträgt. Hierdurch wird eine kompakte Gliederung des Baukörpers gewährleistet. Die Flachdachanbauten des Typ 1 dürfen daher von der allgemein festgesetzten Wandhöhe abweichen, müssen aber einen Mindestabstand zum First wahren. Weitere Mindestabstände zur Gliederung des Baukörpers werden zwischen den Anbauten und zur Giebelwandfläche festgelegt.

4.5.4.2 Anbauten Flachdach Typ 2

Anbauten des Flachdach Typ 2 entsprechen einem in den Hauptbaukörper „hineingeschobenen“ Quader, der an bis zu zwei Gebäudeseiten des Hauptbaukörpers angebaut ist. Da dieser Flachdachanbau schnell zu dominant in Erscheinung treten könnte, wird er auf max. 40% der Grundfläche des Hauptbaukörpers mit Satteldach beschränkt und muss mit seiner Attika unter Traufe des Hauptbaukörpers liegen. Da es sich um einen weniger kompakten Baukörper handelt und dieser das Erscheinungsbild des Gebäudes trotz der genannten Einschränkungen leicht verzerren könnte, sind die Anbauten des Flachdach Typ 2 nicht auf der an die Straße angrenzenden Seite des Hauses zulässig. Mehrere festgesetzte Gebäudemaße in Relation zum Hauptbaukörper sollen ein baulich-gestalterisch ausgewogenes Erscheinungsbild gewährleisten.

4.5.5 Dachlandschaft

Um nicht unnötig viel „Unruhe“ in der Dachlandschaft aufkommen zu lassen, dürfen auf den Dachflächen je Traufseite nur Dachaufbauten und Anbauten in derselben Dachform errichtet werden, also bspw. nur Sattel- oder nur Flachdächer. Hiervon abweichend sind im Falle von Anbauten des Flachdach Typ 2 auch Schleppegauben zulässig, da die Attika des Flachdachanbaus in diesem Fall unter der Traufhöhe liegt und die unterschiedlichen Bauformen daher nicht in Konflikt geraten. Die festgesetzten Mindestabstände von Dachaufbauten zu Anbauten zählen hier nicht, d.h. Dachaufbauten sind über Anbauten des Flachdach Typ 2 zulässig.

4.5.6 Attiken, Kniestöcke, Freisitze

Attiken müssen horizontal ausgerichtet sein, schräg verlaufende Attiken sind nicht zulässig, da sie Unruhe in das Erscheinungsbild der Baukörper bringen würden.

Dacheinschnitte für Loggien sind unzulässig, da sie ortsuntypisch sind und das Satteldach als Hauptdominante im Erscheinungsbild der Gebäude untergraben würde. Auf Anbauten mit Flachdach dürfen Dachterrassen errichtet werden, insofern die Regelungen der BayBO (bspw. Abstandsflächen) nicht dagegen sprechen.

Da die Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude nun nicht mehr durch die Geschossigkeit sondern durch die Wandhöhe vorgenommen wird, sind Kniestöcke nur bis zu einer max. Höhe von 0,75 m zulässig, um eine verhältnismäßig proportionale und dem Bestand entsprechende Gliederung der Baukörper zu gewährleisten.

4.5.7 Dacheindeckung, Außenwandflächen

Es wird eine Dacheindeckung in ortstypischem rotem, rot-braunem und grauen Bedachungsmaterial vorgeschrieben. Diese leitet sich aus dem Bestand ab und gewährleistet auch, dass sich der Gebäudebestand in die umliegenden Siedlungsbereiche Sailaufs einfügt. Gebäudeteile mit Flachdach dürfen begrünt werden, da Gründächer das

Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen und aufgrund ihrer Beschaffenheit vielfältige positive Effekte für Klima und Umwelt haben. Um auch einen gewissen gestalterischen Spielraum zu eröffnen, sind für Dachaufbauten auch Holzverkleidungen und metallische Verkleidungen in handwerklicher Ausführung zulässig.

Auch ohne bisherige Festsetzung wurden sämtliche Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Putzfassaden ausgeführt. Neben der traditionellen Putzfassade wurden in den letzten Jahren verschiedene andere Baustoffe zur Gestaltung der Außenwandflächen beliebt. Daher wird nun festgesetzt, dass sowohl Putzfassaden als auch Holzverkleidungen (außer Rundhölzer), Holzimitate und Fassadenplatten zur Gestaltung der Außenwandflächen zulässig sind. Farbanstriche sind homogen und gleichmäßig auszuführen. Fenster- und Türumrandungen sind zulässig. Baukörperbedingte Vor- und Rücksprünge dürfen farblich abgesetzt werden. Hierdurch sollen unruhige und störende Fassadenanstriche und -bemalungen verhindert werden. Um größere gestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen wird die Nutzung glänzender oder reflektierender Materialien und greller Fassadenfarben untersagt.

4.6 Garagen und Nebengebäude

4.6.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Außenwandflächen

Für Garagen und Nebengebäude gelten hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und der Dacheindeckung grundsätzlich dieselben Festsetzungen wie für die Hauptgebäude, damit diese sich gestalterisch an das Hauptgebäude anfügen. Zusätzlich ist auch die Ausführung als Flachdach zulässig, um bspw. das Aufstellen von Fertiggaragen zu ermöglichen. Aneinander angrenzende Garagen und Nebengebäude sind der Einheitlichkeit halber in derselben Dachform zu errichten. Die Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer äußeren Beschaffenheit mit den Hauptgebäuden abzustimmen.

4.6.2 Grenzgaragen

Grenzgaragen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO sind auch weiterhin zulässig. Für Grenzgaragen ist die Wandhöhe auf 3,00 m beschränkt, wenn eine höhere Garage errichtet werden soll, müssen die entsprechenden Abstandsflächenvorschriften berücksichtigt werden.

4.6.3 unzulässige Anlagen

Blechgaragen und –schuppen sind unzulässig, da sie ortsuntypisch sind.

4.7 Sonstige grundstücksbezogene Festsetzungen

4.7.1 Einfriedungen, Stützmauern

Die Höhe geschlossener Einfriedungen, wie bspw. Mauern, darf straßen- und gehwegseitig 1,25 m nicht überschreiten. Offene Zäune und Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m

allgemein zulässig. Aufgrund der z. T. nicht unerheblichen Steigung des Geländes sind auch Stützmauern zum Abfangen von Böschungen in einer Höhe von bis zu 1,25 m allgemein zulässig. Die Einfriedungen können mit den Stützmauern kombiniert werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen und der Stützmauern darf zusammen 2,00 m nicht überschreiten. Das kombinieren von Stützmauern mit geschlossenen Einfriedungen, wie bspw. Mauern, ist nicht zulässig. Die Festsetzungen sollen den offenen Charakter eines Wohngebiets wahren und verhindern, dass die Einfriedungen überdimensioniert und zu mächtig wirken.

4.7.2 Zufahrten, Stellplätze, Stellflächen

Die Festsetzungen zur Dimensionierung und der Beschaffenheit von Zufahrten, Stellplätzen und Stellflächen werden getroffen, um eine gewisse Einheitlichkeit zu wahren und eine ansprechende Gliederung der Vorbereiche zu gewährleisten. Die Breite einer Zufahrt darf max. 5,00 m betragen. Aufeinandertreffende Zufahrten sind auch weiterhin durch einen Pflanzstreifen zu untergliedern. Dieser muss, um seiner Funktion gerecht zu werden, mind. eine Breite von 0,40 m je Grundstück aufweisen. Vor Zufahrten sind keine Hoftoranlagen zulässig. Die Zufahrten müssen ständig von der Straßenverkehrsfläche aus zugänglich sein. Die Breite der Stellflächen einschließlich der Garagen und deren Zufahrten darf max. 40% der Straßenlänge des Grundstücks betragen. Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten und die Stellplätze im Vorbereich der Grundstücke zu bündeln, sind diese hinter den rückwärtigen Baugrenzen nicht zulässig.

4.7.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

Geländeänderungen sind bis max. 1,50 m zulässig. Aufgrund des bewegten Reliefs soll gewährleistet sein, dass sich die Bebauung ausreichend in das Gelände einfügen kann und gleichzeitig verhindert werden, dass der vorhandene Geländeverlauf durch übermäßige Aufschüttungen und Abgrabungen punktuell zu stark verändert wird. Im Bauantrag sind das vorhandene natürliche Gelände und die geplanten Geländeänderungen darzustellen, da ansonsten seitens der Kommune und des LRA die Handhabe fehlt. Böschungen dürfen außerhalb der Baufenster nur max. eine Neigung von 1:4 haben und sind zu begrünen.

4.7.4 Gartenhäuser

Je Grundstück darf ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von bis zu 15 m² auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, da diese das städtebauliche Erscheinungsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht wesentlich negativ beeinflussen.

4.8 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der Baugrundstücke sichern. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen werden diesem Zweck ausreichend gerecht und werden daher beibehalten.

4.9 Grünflächen, Grünordnung

4.9.1 Hausbaum und Randeingrünung

Um eine ausreichende Durchgrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten wird festgesetzt, dass je 250 m² Grundstücksfläche mind. ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist. Der Siedlungsrand soll durch Hecken, Baum- und Strauchgruppen hinterpflanzt werden, um den Übergang zur offenen Landschaft natürlich zu gestalten und das Wohngebiet gut in die Landschaft einzuhegen.

4.9.2 Freiflächengestaltung

Um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden, werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Da Stein- und Schottergärten nicht in das bestehende Ortsbild passen, eine äußerst geringe ökologische Wertigkeit aufweisen und auch den Wasserkreislauf negativ beeinflussen, werden diese sowie die Nutzung von Geotextilien oder ähnlicher Baustoffe, wie bspw. Teichfolien, zur Unterdrückung des Aufwuchses explizit ausgeschlossen. Der Anteil ortsuntypischer Nadelgehölze darf max. 20% betragen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, da ansonsten seitens der Kommune und des LRA die Handhabe fehlt.

4.9.3 Sonderregelungen für das LSG und Ortsrand

Aufgrund der sensiblen Ausgangslage im LSG und am Ortsrand wird festgesetzt, dass das Gelände entlang des Übergangs zur offenen Landschaft großflächig auf das angrenzende Niveau anzugleichen ist und dass innerhalb des LSG (Landschaftsschutzgebiet) Stützmauern, Aufschüttungen und geschlossene Einfriedungen unzulässig sind.

4.10 Artenschutz

4.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung (Gebäudeabbruch, Baumaßnahmen, Höhlenbäume, Baumfällung/Gehölzrodung)

Da im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans „Erlenbornstraße“ kein neues Baurecht geschaffen wird und sich die Änderungen überwiegend auf die Themen der Bauweise und der Baugestaltung beziehen, kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von einer umfassenden saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) abgesehen werden. Stattdessen werden in Form von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Falle von Gebäudeabbrissen und Neubauten sowie Baumfällungen und Gehölzrodungen müssen durch die entsprechenden Grundstückseigentümer demnach eigenständig überprüft werden, ob geschützte Arten vorhanden sind. Sollten entsprechende Arten vor Ort gefunden werden, müssen die Grundstückseigentümer selbstständig für die notwendigen Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen sorgen.

5. Hinweise zum Bebauungsplan

Die digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung bildet die Planungsgrundlage für den Bebauungsplan. Abgebildet werden die vorhandenen Grundstücksgrenzen sowie Haupt- und Nebengebäude.

Die textlichen Hinweise enthalten u.a. Aussagen zu Pflanzbeispielen standortgerechter, heimischer Gehölze, welche für die grünordnerischen Maßnahmen empfohlen werden.

6. Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet Spessart überschneidet sich leicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und muss als Gebietsschutzkategorie des Naturschutzrechts in der Bauleitplanung besonders berücksichtigt werden. Das Landschaftsschutzgebiet wird daher in der Planzeichnung abgebildet. Gegenüber den klassischen Naturschutzgebieten zielen Schutzgebiete des Landschaftsschutzes auf die Erhaltung des allgemeinen Erscheinungsbildes der Landschaft ab. Dementsprechend fallen die naturschutzfachlichen Restriktionen geringer aus.

6.2 Kartierte Biotope

Mehrere durch das LfU kartierte Biotope liegen im näheren Umfeld des Vorhabensbereichs. Die Belange des Umweltschutzes müssen im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung berücksichtigt werden. Die kartierten Biotope werden daher in der Planzeichnung abgebildet.

7. Durchführung des Bebauungsplans

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert keine weiteren Maßnahmen.

8. Auswirkungen auf öffentliche Belange

Da im Rahmen der 3. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplans „Erlenbornstraße“ keine größeren Umstrukturierungen geplant sind, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf öffentliche Belange, insbesondere Natur und Umwelt, zu rechnen.

Sailauf, den 2020-02-17

Rothenfels, den 2020-02-17

für Gemeinde Sailauf

.....
Michael Dümig, 1. Bürgermeister

.....
Bernd Müller Architekt + Stadtplaner
Hauptstraße 69 97851 Rothenfels