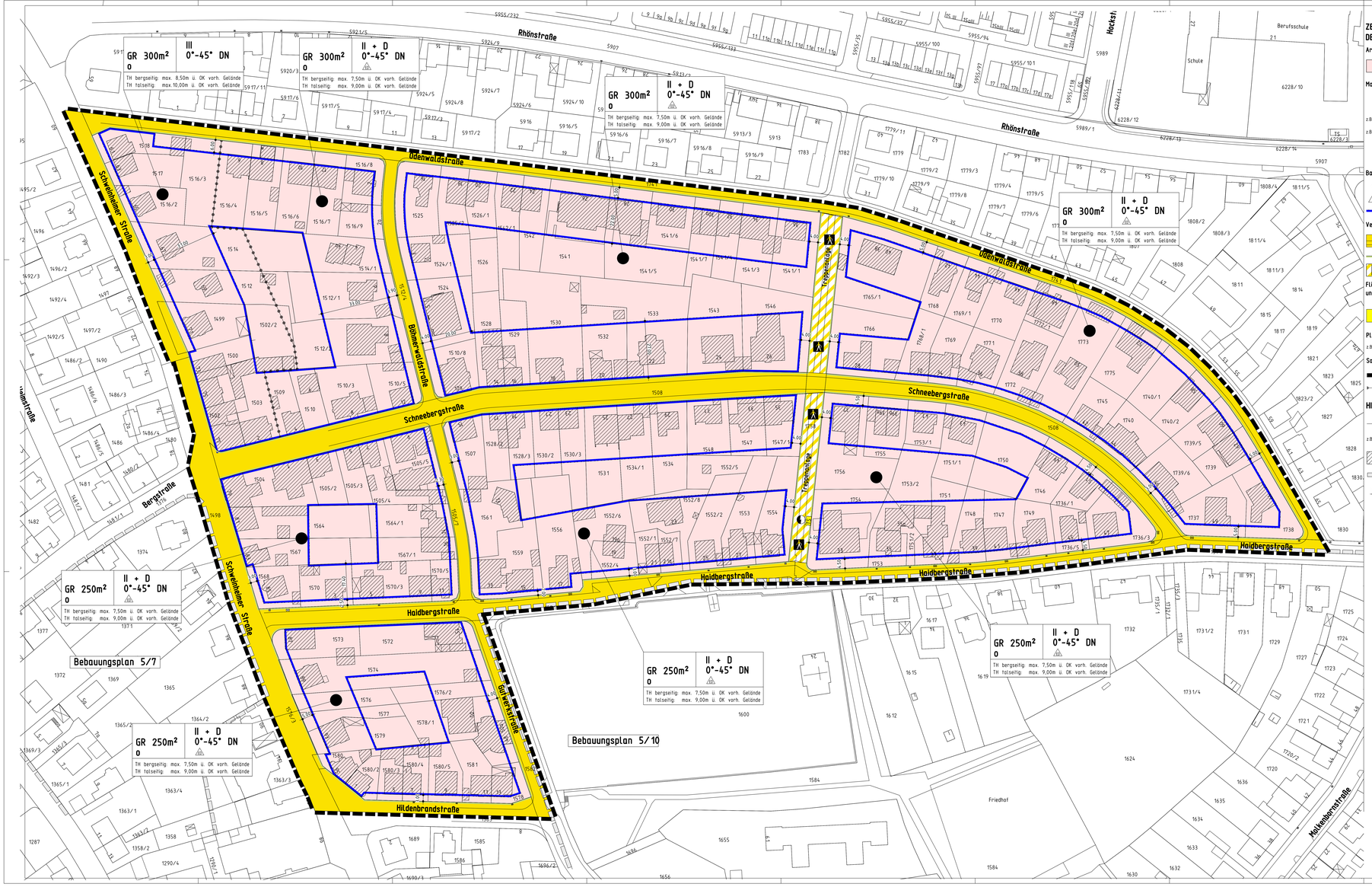


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung
noch § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Baugebiet ohne Festsetzung der Nutzungsart

Maß der baulichen Nutzung

GR — Maximale Grundfläche von Hauptgebäuden als Obergrenze, z. B. 250 m²

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. II + D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf

TH — Maximale Traufhöhe
Bezugspunkt ist OK vorh. Gelände

Bauweise, Baugrenzen
noch § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
noch § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche mit Gehweg und Straßenbegleitgrün (unverbindliche Aufteilung)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
noch § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

z.B. 0°-45° DN — Dachneigung (in Altgrad), untere und obere Grenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HINWEISE (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

Bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 1771 — Flurstücksnummer

Bestehende Gebäude

Stand des Katasters August 2016
Copyright:
Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung

Geltungsbereichsgrenze von angrenzenden Bebauungsplänen

5.00 — Maßangaben (in Meter)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

I Planungsrechtliche Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Bauliche Höhe — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

I.1 In den Baugebieten sind maximal zulässige Traufhöhen (=Wandhöhen) durch Planeinschrieb gerregelt. Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen (Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante Attika) ist jeweils das am Gebäude vorhandene natürliche Gelände.

Stoffelgeschosse

I.2 Ausnahmsweise sind in den Baugebieten Stoffelgeschosse (Geschosse, die ganz oder teilweise hinter die Außenwände des darunter liegenden Geschosses zurückspringen) als drittes Vollgeschoss zulässig, wenn sie auf Einzelhäusern in offener Bauweise errichtet werden und maximal 65% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses überdecken und eine Höhe von höchstens 4m (gemessen von Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Geschosses bis Oberkante Dachhaut bzw. Attika) aufweisen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)

Abstandsflächen

II.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) angeordnet.

Erhalt von Bäumen

II.2 Auf den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 30cm dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder bei Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit sind sie durch Neupflanzung eines standortgerechten Laubbaums innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

III Hinweise durch Text

Umgang mit Munitionsfunden

III.1 Aufgrund von Bombenabwürfen im Zweiten Weltkrieg ist im gesamten Plangebiet mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln (z.B. nicht detonierte Fliegerbomben) zu rechnen. Werden im Plangebiet Kampfmittel aufgefunden, ist unverzüglich das Ordnungs- und Straßenverkehrsamt der Stadt Aschaffenburg zu informieren. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und vor Betreten zu sichern. Die Entschärfung und Bergung von Munitionsfunden darf nur von autorisierten Kampfmittelräumdiensten vorgenommen werden.

Umgang mit Funden von Bodenaltertümern

III.2 Im Plangebiet auftretende Funde von Bodenaltertümern müssen durch den Finder oder den Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksbesitzer unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden. Aufgefundene Gegenstände und Fundort von Bodenaltertümern sind unverändert zu belassen. Auf die näheren Bestimmungen des Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird ausdrücklich verwiesen.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen einfachen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 12.12.2018
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 16.11.2015 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 21.09.2015 in der Zeit 15.02.2016 bis 07.03.2016 sowie im Rahmen einer Versammlung am 22.02.2016 stattgefunden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 12.05.2017 auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 21.09.2015 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 23.06.2017.

Der Bebauungsplanentwurf vom 04.09.2017 wurde mit Begründungsentwurf vom 04.09.2017 in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2018 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 04.09.2017 mit Begründungsentwurf vom 04.09.2017 eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 27.07.2018.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 19.11.2018 den einfachen Bebauungsplan vom 22.10.2018 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 22.10.2018 gebilligt.

Aschaffenburg, 12.12.2018
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

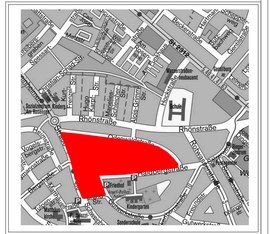
Der Beschluss des einfachen Bebauungsplanes wurde am 14. Dezember 2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der einfache Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 18. Dezember 2018
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans für das Gebiet "Schneebergstraße" zwischen Schweinheimer Straße, Odenwaldstraße, Haidbergstraße, Gutwerkstraße und Hildenbrandstraße

Stadtentwicklungsreferent	Stadtplanungsamt
Keller	Kleinerüschkamp

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Bolch/Lingk	21.09.2015	04.09.2017/22.10.2018	1:500	05/31

R/B = 84 / 1855 (15Seft)

Aktzeh 2019

Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für das Gebiet „Schneebergstraße“ zwischen Schweinheimer Straße, Odenwaldstraße, Haidbergstraße, Gutwerkstraße und Hildenbrandstraße (Nr. 5/31)

- Begründung -

Geobasisdaten ©Bayerische Vermessungsverwaltung

Stadt Aschaffenburg Stadtentwicklungsreferat Stadtplanungsamt

Entwurfsstand Begründung: *22.10.2018*
Verfahrensstand: *Satzung und In-Kraft-Treten*

INHALTSVERZEICHNIS:

		Seite
1	Vorbemerkung zum Planungsanlass der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für das Gebiet „Schneebergstraße“	3
2	Aktueller Verfahrensstand und -fortgang	3
3	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Nachbargemeinde	4
4	Ergebnis der öffentlichen Auslegung	6
5	Planungsvorgaben	7
5.1	Bestehendes Planungsrecht / Aktuelle planungsrechtliche Grundlage	7
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Landschaftsplan	7
6	Angaben zum Bestand	7
6.1	Städtebauliche Merkmale des Plangebietes	7
6.2	Verkehrliche Erschließung	8
6.3	Technische Infrastruktur	8
6.4	Eigentumsverhältnisse	9
7	Räumlicher Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes	9
8	Ziele und Inhalte des einfachen Bebauungsplanes	9
8.1	Planerische Konzeption	9
8.2	Wesentliche Planungsziele und Vorgaben des Entwurfes des einfachen Bebauungsplanes	10
9	Förmlicher Verfahrensverlauf	12

1. Vorbemerkung zum Planungsanlass der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für das Gebiet „Schneebergstraße“

Infolge eines Urteils des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes aus dem Jahr 2009 (BayVGH vom 29.05.2009, Az. 1 N 06.2824) haben in der Stadt Aschaffenburg sieben übergeleitete Baulinienpläne (von insgesamt 49) ihre Gültigkeit verloren und finden seitdem bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben keine Anwendung mehr.
Mit der Unwirksamkeit dieser sieben übergeleiteten Baulinienpläne und möglichen Konsequenzen für die Bauleitplanung befasste sich der Stadtrat im Planungs- und Verkehrssenat am 20.09.2011 sowie im Plenum am 07.11.2011.
Im Ergebnis beauftragte der Stadtrat das Stadtplanungsamt mit der Prüfung, ob für die Gebiete der unwirksam gewordenen Baulinienpläne die Aufstellung von Bebauungsplänen notwendig ist.
Die Überprüfungsergebnisse sowie die daraus resultierenden Empfehlungen des Stadtplanungsamtes wurden in der Sitzung des Planungs- und Verkehrssenats am 06.03.2012 behandelt. Letztlich fasste der Stadtrat den Beschluss, dass sukzessive für vier der betroffenen Gebiete Bebauungspläne aufgestellt werden sollen. Dabei handelte es sich um folgende Bereiche (nummerische Abfolge gemäß Priorität):

1) Im Gebiet zwischen Bergstraße, Schweinheimer Straße, Leidersbacher Gässchen und Seebornstraße (ehemals Baulinienplan Nr. 49)
2) Im Gebiet zwischen Verlängerung der Blütenstraße, Spessartstraße, Schweinheimer Straße und Heymannstraße (ehemals Baulinienplan Nr. 44)
3) Im Gebiet zwischen Schweinheimer Straße, Rhönstraße, Sälzerweg und Haidbergstraße (ehemals Baulinienplan Nr. 37)
4) Im Gebiet zwischen Würzburger Straße, Herrleinstraße, Cornelienstraße und Alexandrastraße (ehemals Baulinienplan Nr. 3)

Ein erstes einzuleitendes Bebauungsplanverfahren unter dem Titel „Schweinheimer Höh“ (Nr. 06/14) sah auf Vorschlag der Verwaltung in zwei Varianten die Überplanung von Teilflächen beidseits der Schweinheimer Straße zwischen Taunusstraße, Rhönstraße, Bergstraße und Hildenbrandstraße vor. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans stand stark im Zusammenhang mit der Diskussion über bodenrechtliche Spannungen, die ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Schweinheimer Straße 60 ausgelöst hatte. Unter Würdigung der Ergebnisse eines Bürgergesprächs vom 21.03.2013 lehnte der Stadtrat in der Sitzung des Plenums am 13.05.2013 schließlich die Aufstellung eines Bebauungsplans für das betreffende Gebiet mehrheitlich ab.
Für das oben unter 2) benannte Gebiet zwischen Verlängerung der Blütenstraße, Spessartstraße, Schweinheimer Straße und Heymannstraße (ehemals Baulinienplan Nr. 44) steht somit die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht mehr zur Debatte.
Jetzt sollen zwei Bebauungsplanverfahren parallel eingeleitet werden für zwei Gebiete im Stadtteil Schweinheim, und zwar für ein Areal nördlich der Seebornstraße (ehemals Baulinienplan Nr. 49) sowie für ein Areal um die Schneebergstraße (ehemals Baulinienplan Nr. 37).

2. Aktueller Verfahrensstand und -fortgang

In seiner Sitzung am 16.11.2015 hat der Stadtrat die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans i.S.d. § 30 Abs.3 BauGB für das Gebiet „Schneebergstraße" zwischen Schweinheimer Straße, Odenwaldstraße, Haidbergstraße, Gutwerkstraße und Hildenbrandstraße (Nr. 5/31) beschlossen. Die Vorschriften des § 13 BauGB über das vereinfachte Verfahren finden Anwendung.
Als das geeignetste Instrument erscheint in vorliegendem Fall ein „einfacher Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs.3 BauGB. Da sich dieser einfache Bebauungsplan innerhalb eines

bestehenden, bebauten Ortsteils bewegt und den sich aus der vorhandenen Bebauung ergebenden „Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert“, kann er nach Maßgabe des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Auf Grundlage des gebilligten Vorentwurfs des einfachen Bebauungsplans für das Gebiet „Schneebergstraße" zwischen Schweinheimer Straße, Odenwaldstraße, Haidbergstraße, Gutwerkstraße und Hildenbrandstraße (Nr. 5/31) wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nach Beschluss des Stadtrats in seiner Sitzung am 03.04.2017 zur Fortführung der Bauleitplanung war der nächste Verfahrensschritt im Aufstellungsverfahren für den einfachen Bebauungsplan die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Dieser Beteiligungsschritt wurde auf Basis des bereits mit Stadtratsbeschluss vom 16.11.2015 gebilligten Vorentwurfs des einfachen Bebauungsplans (Entwurfsdatum: 21.09.2015) durchgeführt.
Mit dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf vom 04.09.2017 wurde gemäß Beschluss des Stadtrats vom 16.10.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans einschließlich der nochmaligen Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinde durchgeführt, und zwar im Zeitraum vom 25.06.2018 bis 27.07.2018. Nach Abwägungs- und Satzungsbeschluss kann der einfache Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Nachbargemeinde

Gemäß Beschluss des Stadtrats vom 16.11.2015 wurde die Verwaltung beauftragt, zunächst eine öffentliche Bürgeranhörung zu veranstalten und zudem die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) nach § 3 Abs.1 BauGB durchzuführen.
Folglich fand am 22.02.2016 eine Bürgeranhörung in der Turnhalle der Pestalozzi-Grundschule statt, an der ca. 95 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen, darunter auch 12 Stadträtinnen und Stadträte.
Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch durch Aushang des gebilligten Vorentwurfs des einfachen Bebauungsplans im Rathaus der Stadt Aschaffenburg im Zeitraum vom 15.02. bis 07.03.2016 durchgeführt.
Die Bürgeranhörung ließ unter den Anwesenden Bürgerinnen und Bürgern keine eindeutige Tendenz pro oder contra Bebauungsplanung erkennen: Neben ablehnenden Meinungsäußerungen, da ein Bebauungsplan unnötig sei, die Bebauung durch private Grundstückseigentümer nur behindere und Festsetzungen zum Baumerhalt bevormundend oder gar kontraproduktiv seien, gab es auch Befürworter eines Bebauungsplans, die Vorgaben zum Baumerhalt begrüßten und sogar eine stärkere Beschränkung zulässiger Gebäudegrundflächen wünschten.

Während der Auslegungsfrist der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch Aushang des Vorentwurfs des einfachen Bebauungsplans „Schneebergstraße“ sind fünf schriftliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern zur Erörterung der Planung eingegangen.
Diesen Anregungen wurde, soweit sie die Inhalte des Bebauungsplanvorentwurfs betrafen, im Zuge der Planüberarbeitung nicht entsprochen (Zustimmung zum überarbeiteten Planentwurf: Beschluss des Stadtrats vom 16.10.2017).

- Ein Schreiben, in Form eines „Tagebuch-Eintrags“ übersandt, enthielt keine inhaltlichen Anregungen zur Bebauungsplanung, sondern beklagte Stil und Ablauf der Bürgeranhörung.
- Zwei Stellungnahmen wendeten sich gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Begründung, dass der Bebauungsplan mit der Ausweisung innerer, nicht überbaubarer

Grundstücksflächen (hier im Plangebietsteil zwischen Schweinheimer Straße, Odenwaldstraße, Böhmerwaldstraße und Schneebergstraße) für die betroffenen Grundstückseigentümer eine bauliche Nutzung größerer Grundstücksteile verbiete und somit eine gravierende Wertminderung bedeute. Auch wurde beklagt, dass der Bebauungsplan aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksverhältnisse eine erhebliche Benachteiligung und Ungleichbehandlung darstelle.
- In einer Stellungnahme wurde der Bebauungsplan hinsichtlich der Ziele zur Erhaltung von Grünstreifen und Baumbestand sowie des Ausschlusses einer verdichteten Bebauung ausdrücklich begrüßt. Allerdings wurde in dem Schreiben auch bemängelt, dass in der Bürgeranhörung nicht alle Wortmeldungen ermöglicht worden seien, dass viele Um- und Neubauten aus der Vergangenheit den Planungszielen nicht entsprächen und trotzdem genehmigt oder toleriert worden seien und dass im Bebauungsplan eine Lösung der Verkehrssituation (angeblich fehlender Parkraum und starker Durchgangsverkehr) fehle. Wert wurde auch darauf gelegt, dass durch einen Bebauungsplan keine höheren Kosten auf die Anlieger zukommen dürfen.
- In einem Schreiben, das von 18 Bürgerinnen und Bürgern aus dem Stadtteil Schweinheim unterzeichnet wurde, wurde eine Verringerung der im Bebauungsplanvorentwurf enthaltenen „maximalen Grundfläche von Hauptgebäuden“ angeregt, und zwar im Plangebietsteil nördlich der Schneebergstraße maximal 230qm (statt 300qm) und südlich der Schneebergstraße maximal 180qm (statt 250qm).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie die Abstimmung mit der Nachbargemeinde (hier: Gemeinde Haibach) wurde im Zeitraum vom 12.05. bis zum 23.06.2017 durchgeführt. Hierbei sind vier Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen. Dabei handelte es sich um Anregungen und Hinweise des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadtwerke Aschaffenburg.
Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens soll die Bebauungsplanung in ihren Grundzügen unverändert beibehalten werden und ist lediglich punktuell zu korrigieren oder zu ergänzen. Wenigen Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wurde hierbei nicht entsprochen: So liegen auf Ebene der Bauleitplanung artenschutzrechtlich keine zwingenden Gründe vor, ein Erhaltungsgebot auch auf Nadelbäume auszudehnen - auch unter Berücksichtigung der Belange und Interessen der privaten Grundstückseigentümer zur weitestgehend selbstbestimmten Nutzung und Gestaltung ihrer Hausgärten soll diese Erhaltungsfestsetzung auf große Laubbäume beschränkt bleiben; sogar dieses vorliegend im Bebauungsplan festzusetzende Erhaltungsgebot für große Laubbäume war im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung umstritten und wurde von einzelnen Grundstückseigentümern abgelehnt.

Mit Überarbeitung des Vorentwurfs des einfachen Bebauungsplans wurden in der aktualisierten Entwurfsfassung vom 04.09.2017 neben redaktionellen Korrekturen ohne inhaltliche Bedeutung folgende Änderungen vorgenommen:
- Ausgehend von einer Anregung aus der Bürgeranhörung wurde die vordere Baugrenze im Abschnitt Schneebergstraße 20-26 und 25-35 jeweils an die Straßenbegrenzungslinie (Gehweghinterkante) gelegt.
- Beidseits der von der Odenwaldstraße zur Haidbergstraße führenden Treppenanlage wurden die Baugrenzen mit identischen Abständen (jeweils 4m) zur Verkehrsfläche dieses Fußgängerbereichs versehen.
- Für die Errichtung von Staffelgeschossen an Stelle von typischen (ausgebauten) Dachgeschossen wurde eine ausnahmsweise Zulässigkeit in den Planentwurf aufgenommen. Die textliche Festsetzung hat folgenden Wortlaut:
  „Ausnahmsweise sind in den Baugebieten Staffelgeschosse (Geschosse, die ganz oder teilweise hinter die Außenwände des darunter liegenden Geschosses zurückspringen) als drittes Vollgeschoss zulässig, wenn sie auf Einzelhäusern in offener Bauweise errichtet werden und maximal 65% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses überdecken und eine Höhe von höchstens 4m (gemessen von Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Geschosses bis Oberkante Dachhaut bzw. Attika) aufweisen.“

- Die maßgebende Größe der Laubbäume für das außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzte Baumerhaltungsgebot wurde mit einem Stammdurchmesser von mindestens 30cm bestimmt. Damit wird den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Bedenken gegen einen zu strengen, die selbstbestimmte gärtnerische Nutzung der Freiflächen beschränkenden Baumschutz Rechnung getragen und das Erhaltungsgebot gilt verpflichtend nur für entsprechend stattliche Laubbäume.
- In den Textteil des Bebauungsplanentwurfs wurden Hinweise zum Umgang mit Munitionsfunden und zum Umgang mit Funden von Bodenaltertümern aufgenommen.

4. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des einfachen Bebauungsplans im Zeitraum vom 25.06.2018 bis 27.07.2018 und der Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinden wurde von insgesamt 20 Behörden bzw. Nachbargemeinden schriftlich Stellung genommen. Sechs dieser Stellungnahmen enthielten Bedenken, Anregungen oder Hinweise zum Entwurf des einfachen Bebauungsplans.
Von Bürgerinnen und Bürgern wurden während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben.
Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Bericht der Verwaltung über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden behandelt, erörtert und abgewogen.

Die in den einzelnen Stellungnahmen vorgebrachten inhaltlichen Bedenken und Anregungen (nachfolgend „A“) und für den Bebauungsplan relevanten Hinweise (nachfolgend „H“) bezogen sich im Überblick hauptsächlich auf folgende Einzelthemen:

2	(H):	Stand des Liegenschaftskatasters
3	(H):	Verlegung von Gas-, Wasser- und Elektroleitungen
13	(H):	Verkehrssituation und –sicherheit
	(H):	öffentliche Parkplätze
26	(H):	Altlasten
29	(A):	Baumerhalt, Baumarten
	(H):	Artenschutzrecht
	(H):	Baumberatung
30	(H):	Wasserrecht

Aus dem <u>Ergebnis der Abwägung</u> der Bedenken, Anregungen und Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen ergab sich kein Erfordernis für grundlegende Änderungen oder Ergänzungen des öffentlich ausgelegten Entwurfs des einfachen Bebauungsplans vom 04.09.2017. Grundzüge der Planung wurden durch Plankorrekturen oder -ergänzungen nicht berührt, eine erneute öffentliche Auslegung war nicht erforderlich.

Der geringfügig korrigierte und ergänzte einfache Bebauungsplan in der Fassung vom 22.10.2018 konnte als Satzung beschlossen werden.

5. Planungsvorgaben

5.1 Bestehendes Planungsrecht / Aktuelle planungsrechtliche Grundlage:

Seit Wegfall des Baulinienplans Nr. 49 existiert für das Gebiet kein Bebauungsplan, planungsrechtlich zählt es zu einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne des § 34 Baugesetzbuch.
Bauvorhaben im Plangebiet unterliegen gemäß § 34 BauGB dem sogenannten „Einfügungsgebot“ – sie müssen sich also „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung“ einfügen. Insgesamt ist die Situation als stabil einzuschätzen und planungsrechtlich über die Beurteilungskriterien des § 34 BauGB beherrschbar, allerdings kann im Falle von Neubauprojekten jederzeit der Fall eintreten, dass unterschiedliche Auffassungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit aufeinander prallen, die ggf. nachbarliche oder bodenrechtliche Spannungen hervorrufen. Nicht immer können die begrenzt interpretations- und auslegungsbedürftigen Beurteilungsmaßstäbe des § 34 BauGB rechtliche Unsicherheiten auf Seiten eines Bauwerbers und der Nachbarschaft ausräumen und somit Interessenskonflikte zwischen allen Beteiligten verhindern.

5.2 Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Der einfache Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein und ist aus diesem entwickelt.

5.3 Landschaftsplan:

Der geltende Landschaftsplan der Stadt Aschaffenburg, der im „Innenbereich“ keine Rechtswirkung entfaltet, stellt das gesamte Plangebiet als Baugebietsfläche (Wohnbaufläche) dar. Der einfache Bebauungsplan steht im Einklang mit dem Landschaftsplan.

6. Angaben zum Bestand

6.1 Städtebauliche Merkmale des Plangebietes:

Das Gebiet um die „Schneebergstraße“ ist praktisch durchgängig wohnbaulich genutzt und mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern überwiegend aus der Epoche ab den 1950er Jahren bebaut. Die Wohnhäuser sind in offener Bauweise straßenbegleitend aufgereiht, meistens weisen sie einen Abstand zur Straße auf; im westlichen Plangebietsteil gibt es z.B. an der Schweinheimer Straße, der Schneebergstraße oder der Haidbergstraße auch einige Häuser, die unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie stehen. Die Wohnbebauung erreicht Bautiefen von bis zu 35m. An einigen Stellen im Gebiet findet sich bei entsprechend verfügbaren Grundstückstiefen auch eine Bebauung in „zweiter Reihe“ vor (z.B. Haidbergstraße 23, 35a), die aber noch innerhalb der genannten Bautiefe von max. 35m liegt und zudem aufgrund der moderaten Gebäudevolumen gebietsverträglich ist.
Im Inneren der einzelnen Quartiere bzw. „Baublocks“ sind gärtnerisch genutzte, begrünte Zonen erhalten geblieben, was mit der vorherrschenden „offenen Blockrandstruktur“ und den

großzügigen Grundstücksverhältnissen zusammenhängt (nur einige Grundstücke sind kleiner als 500qm, viele Grundstücke sind größer als 700qm, etliche größer als 1000qm). Diese zusammenhängend gärtnerisch genutzten Flächen sind frei von Hauptgebäuden und nur untergeordnet mit Nebenanlagen (Garten- und Gerätehäuser, Freizeitanlagen) oder Garagen durchsetzt.

Entscheidend für das insgesamt homogene städtebauliche Erscheinungsbild sind neben der Bebauungsstruktur hauptsächlich das Volumen der bestehenden Baukörper und die Dachlandschaft: Die allermeisten Wohnhäuser im Plangebiet verfügen über zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss, erstes Obergeschoss) und ein mehr oder weniger stark ausgebautes Dachgeschoss. Bei hängigem Gelände weisen viele Gebäude jeweils talseitig ein Untergeschoss auf und treten hier optisch dreigeschossig in Erscheinung; in aller Regel sind die Untergeschosse keine Vollgeschosse im bauplanungsrechtlichen Sinn.
An der Schweinheimer Straße findet sich eine Reihe von Gebäuden mit drei Vollgeschossen; insbesondere an der Einmündung der Schneebergstraße vermittelt die Abfolge dreigeschossiger Baukörper einen stärker verdichteten Eindruck.
In Korrespondenz mit der Geschosszahl bzw. Höhe ist die jeweilige Grundfläche eines Gebäudes entscheidend für das Volumen und letztlich für eine eventuelle Störung des städtebaulichen Gefüges. Hier kann festgestellt werden, dass insgesamt trotz einer gewissen Bandbreite eine stabile Situation mit überwiegend verträglichen Baumassen vorzufinden ist. Südlich der Schneebergstraße bleiben fast alle Gebäude unter einer Gebäudegrundfläche von 250qm zurück, nördlich der Schneebergstraße unter 300qm. Dieser bauliche Rahmen wird nur auf wenigen Grundstücken überschritten (z.B. Odenwaldstraße 26 + 40, Haidbergstraße 33).

Als Dachform dominiert das geneigte Dach, häufig mit Dachneigungen um 30°, teils auch steiler. Am häufigsten kommt das Satteldach vor, es gibt aber auch zahlreiche Walm-, Krüppelwalm-, Mansard- oder Zeltdächer sowie einige Flachdächer. Viele geneigte Dächer sind mit unterschiedlichsten Dachaufbauten versehen; die Firstrichtungen sind uneinheitlich, sie variieren abhängig von der gewählten Gebäudestellung sehr stark.
Eine Abkehr vom „traditionellen Steildach“ und eine Ausnahme in der Dachlandschaft der Umgebungsbebauung bewirkt der mit einem Staffelgeschoss versehene Neubau in der Odenwaldstraße 40: Diese Bauform spiegelt einen aktuellen Trend im Wohnungsbau und in der Wohnungsnachfrage wider und setzt sich baugestalterisch von den bisher im Gebiet vorherrschenden Architekturen ab. Dieser Bruch im Ortsbild bewegt sich – je nach Sichtweise - im Spannungsfeld zwischen zukunftsorientierter baulicher Entwicklung des Ortsteils und individueller Negierung eines städtebaulichen Zusammenhangs.

6.2 Verkehrliche Erschließung:

Mit Ausnahme weniger Hinterliegergrundstücke liegen sämtliche Grundstücke des Plangebietes an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Schweinheimer Straße, Odenwaldstraße, Haidbergstraße, Gutwerkstraße, Hildenbrandstraße, Böhmerwaldstraße und Schneebergstraße an und werden über diese erschlossen.
Weiterhin gibt es eine das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung querende Fußwegeverbindung zwischen der Rhönstraße und der Haidbergstraße, die dem motorisierten Verkehr entzogen ist.

6.3 Technische Infrastruktur:

Das Plangebiet ist mit allen relevanten stadttechnischen Medien (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Telekom) erschlossen; in einigen Teilbereichen müssen zukünftig ggf. noch neue Gas- und Wasserversorgungsleitungen verlegt werden.
Die Leitungen und Kanäle verlaufen innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen.

6.4 Eigentumsverhältnisse:

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fußgängerbereich, durchweg in Privateigentum.

7. Räumlicher Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes 05/31 überdeckt das Gebiet zwischen der Schweinheimer Straße, der Odenwaldstraße, der Haidbergstraße, der Gutwerkstraße und der Hildenbrandstraße.
Überdeckt wird auch das Teilgebiet zwischen Böhmerwaldstraße, Odenwaldstraße, Fußweg und Schneebergstraße; für dieses Teilgebiet existiert bereits ein Beschluss des Planungs- und Verkehrssenats vom 12.01.2010 zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Dieses Bebauungsplanverfahren war damals situativ aufgrund eines umstrittenen Bauvorhabens in der Böhmerwaldstraße angestoßen worden, wurde aber nicht weiter geführt und wird nun aufgrund der vollständigen Überdeckung des Geltungsbereichs durch den neuen Bebauungsplan obsolet.

8. Ziele und Inhalte des einfachen Bebauungsplanes

8.1 Planerische Konzeption:

Das Plangebiet ist in seiner baulichen Struktur und Ausprägung hinreichend stabil und planungsrechtlich beherrschbar. Gleichwohl erscheint es hilfreich, die wesentlichen bauplanungsrechtlichen Kriterien für eine verträgliche, möglichst konfliktarme Entwicklung des Plangebiets festzuschreiben. Hierfür eignet sich das Instrument des „einfachen Bebauungsplans“ im Sinne des § 30 Abs.3 BauGB, der lediglich selektive Festsetzungen trifft und sich auf wenige, unbedingt notwendige Vorgaben beschränkt.
Für das Plangebiet „Schneebergstraße“ bedeutet dies, den vorhandenen, gebietsprägenden Bestand zu sichern und ihm auch einen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen, gleichzeitig aber mögliche Auswüchse zu verhindern. Entscheidende Kriterien sind hier die maximal zulässige Grundfläche und die Höhe eines Gebäudes (letzteres bestimmt über die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhe), die Platzierung des Hauses bzw. die Freihaltung von bisher nicht überbauten Zonen, die Bauweise und die Dachlandschaft.
Die Art der baulichen Nutzung, die genaue Platzierung von Nebenanlagen, baugestalterische Vorschriften oder grünordnerische Einzelheiten bedürfen im Plangebiet „Schneebergstraße“ keiner gesonderten Regelung. Der einfache Bebauungsplan regelt nur das, worauf es im Gebiet elementar ankommt, nicht mehr. Aufgrund ihrer „Schlankheit“ durch wenige Festsetzungen sind einfache Bebauungspläne den betroffenen Grundstückseigentümern und Bewohnern leichter erklär- und vermittelbar. Sie vermeiden Überregulierungen und verringern den Verfahrens- und Kostenaufwand.
Hier ist auch zu erwähnen, dass aufgrund der teils sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) ungeeignet sind, das Entstehen unverträglich großer, voluminöser Gebäude zu verhindern. In gewachsenen Gebieten mit ungleichen Grundstücksverhältnissen zielführend ist vielmehr die Festsetzung einer maximalen Gebäudegrundfläche, flankiert durch eine Obergrenze der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und / oder der Bauhöhe. Das hat zur Folge, dass z.B. in einer sehr breiten Baulücke an Stelle eines unzulässigen übergroßen Baukörpers zwei kleinere Gebäude errichtet werden können, die sich besser in die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung im Ortsteil einpassen.

Bebauungspläne, die (u.a.) sich innerhalb bestehender, bebauter Ortsteile bewegen und den sich aus der vorhandenen Bebauung ergebenden „Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern“, können nach Maßgabe des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Schritt der „frühzeitigen Beteiligung“, z.B. mit Bürgeranhörung, wurde aber trotzdem vorgenommen.
Durch Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans mit Verzicht auf die Festsetzung einer GFZ erübrigt sich auch die Frage nach Kosten, die infolge der Aufstellung des Bebauungsplans zusätzlich auf die Grundstückseigentümer zukommen könnten: Da durch den Bebauungsplan das zulässige Maß der baulichen Nutzung (in Form der zulässigen Geschossfläche) im Vergleich zum geltenden Planungsrecht nach § 34 BauGB nicht erhöht wird und auch keine neuen Erschließungsanlagen (Straßen) geplant sind, fallen weder bauplanungsrechtlich bedingte erhöhte Entwässerungsbeiträge noch neue Erschließungsbeiträge an.

8.2 Wesentliche Planungsziele und Vorgaben des Entwurfes des einfachen Bebauungsplanes:

- Erhalt der Grundstruktur des vorhandenen Gebietes mit seiner offenen Bauweise und (weitgehend) freigehaltenen, gärtnerisch genutzten und begrünten Innenzonen

- Festsetzung von Baufenstern unter Berücksichtigung der im Bestand vorherrschenden Baufluchten und Bautiefen

- Eröffnung moderater Entwicklungsspielräume unter Beachtung der am Bestand orientierten Obergrenzen der Gebäudegrundflächen, Gebäudehöhen und Vollgeschosse

- Anwendung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO

- Erhalt großer, standortgerechter Laubbäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baufenster)

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 05/31 „Schneebergstraße“ folgt den genannten Planungszielen. Durch Ausweisung von eng am Bestand orientierten Baufenstern, festgesetzt durch Baugrenzen, werden Bautiefen zwischen ca. 20m und 35m (Abstand der hinteren Baugrenze zur Erschließungsstraße) eröffnet. Innerhalb dieser Bautiefen können Hauptgebäude platziert werden. Mit Ausnahme des nordöstlichen Gebietsabschnitts werden innenliegende Freiflächen von den Baufenstern ausgenommen und als „nicht überbaubare Flächen“ festgesetzt. In diesen dürfen keine Hauptgebäude errichtet werden, allenfalls Nebenanlagen.

Hauptgebäude, die im Gebietsteil nördlich der Schneebergstraße errichtet (oder erweitert) werden, dürfen eine Gebäudegrundfläche von höchstens 300qm erreichen. Südlich der Schneebergstraße darf diese maximale Gebäudegrundfläche 250qm betragen.
Praktisch im gesamten Plangebiet sind II Vollgeschosse zulässig, zusätzlich können das Dachgeschoss (evtl. auch als Vollgeschoss) und ggf. ein Untergeschoss an der Hangseite ausgebaut werden, wobei die maximal zulässigen Wandhöhen bis zur Traufe bergseitig höchstens 7,50m über Geländeniveau und talseitig höchstens 9m über Geländeniveau betragen dürfen. In Anlehnung an vorhandenen Bestand sind entlang der Schweinheimer Straße im Abschnitt zwischen Odenwald- und Schneebergstraße drei Vollgeschosse bei Wandhöhen bis zur Traufe von bergseitig höchstens 8,50m und talseitig höchstens 10m möglich.
Eine aufgelockerte Bebauung wird durch Festsetzung einer „offenen Bauweise“ gesichert. Fast im gesamten Plangebiet ist im Rahmen der offenen Bauweise die Errichtung von (freistehenden) Einzelhäusern oder von (einseitig grenzständigen) Doppelhäusern zulässig. Im nordwestlichen Gebietsteil an der Schweinheimer Straße sind alle Gebäudetypen der offenen Bauweise möglich, also auch Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von höchstens 50m.

Dachformen sollen nicht festgelegt werden – zulässig sind Dächer mit Neigungen bis maximal 45°. Der überarbeitete Planentwurf sieht ausnah msweise und eingeschränkt auch die Möglichkeit zur Errichtung von „Staffelgeschossen“ (also Geschossen, die ganz oder teilweise hinter die Außenwände des darunter liegenden Geschosses zurück springen) als drittes Vollgeschoss an Stelle von typischen (ausgebauten) Dachgeschossen vor, nämlich dann, wenn folgende drei Voraussetzungen erfüllt sind:
1: Nur auf Einzelhäusern in offener Bauweise
2: Maximal 65% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses werden durch das Staffelgeschoss überdeckt
3: Höhe des Staffelgeschosses max. 4m (gemessen von Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Geschosses bis zur Oberkante der Attika bzw. Dachhaut des Staffelgeschosses).

Die Beschränkung auf Einzelhäuser in offener Bauweise sorgt dafür, dass es kein gestalterisch unglückliches Aneinanderbauen von geneigten Dächern und Staffelgeschossen innerhalb von Hausgruppen oder bei Doppelhäusern geben wird. Mit der Begrenzung der Fläche und der Höhe von Staffelgeschossen als drittem Vollgeschoss wird erreicht, dass Staffelgeschosse in ihrem Volumen und Erscheinungsbild deutlich hinter einem Regelgeschoss zurückbleiben.

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung sind anzuwenden. Das unterstützt den Erhalt einer aufgelockerten Bebauungsstruktur und sichert die natürliche Belichtung und Belüftung.

Innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Flächen sind große, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 30cm dauerhaft zu erhalten oder bei Abgängigkeit (z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit) zu ersetzen.
Bei Ersatzpflanzungen für den etwaigen Verlust zu erhaltender Bäume (z.B. bei Fällung aus Gründen der Verkehrssicherheit) sind gemäß Festsetzung „standortgerechte Laubbäume“ zu verwenden; definitionsgemäß handelt es sich hierbei um einheimische Bäume und deren Zuchtformen.
In der Praxis könnte es zu Konflikten beim Baumerhalt kommen, wenn ein Grundstückseigentümer das festgesetzte Baumerhaltungsgebot nicht beachtet, z.B. beim Bau eines Gartenhäuschens. Dem kann bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben vorgebeugt werden, indem die Beachtung des Erhaltungsgebots geprüft bzw. beauflagt wird, ggf. unter Hinzuziehung des städtischen „Baumberaters“. Bei verfahrensfreien Bauvorhaben ist allerdings der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer ausschließlich selbst für die Beachtung öffentlichrechtlicher Vorschriften (hierzu zählt die Beachtung des Erhaltungsgebots) verantwortlich.

Schließlich werden die vorhandenen Erschließungsstraßen sowie der Fußweg zwischen Odenwald- und Haidbergstraße als „Verkehrsflächen“ bzw. „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich“ festgesetzt.

9 Förmlicher Verfahrensverlauf

Verfahrensschritt	*Datum / Zeitraum*
Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	Plenum am 16.11.2015
Billigungsbeschluss und Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Plenum am 16.11.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Main-Echo 12.02.2016
Bürgeranhörung	22.02.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	15.02.- 17.03.2016
Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens	03.04.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinde	12.05.-23.06.2017
Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss nach dem Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeits- / Behördenbeteiligung	Plenum am 16.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	ME 16.06.2018
Öffentliche Auslegung	25.06.-27.07.2018
Abwägung und Satzungsbeschluss	Plenum am 19.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	