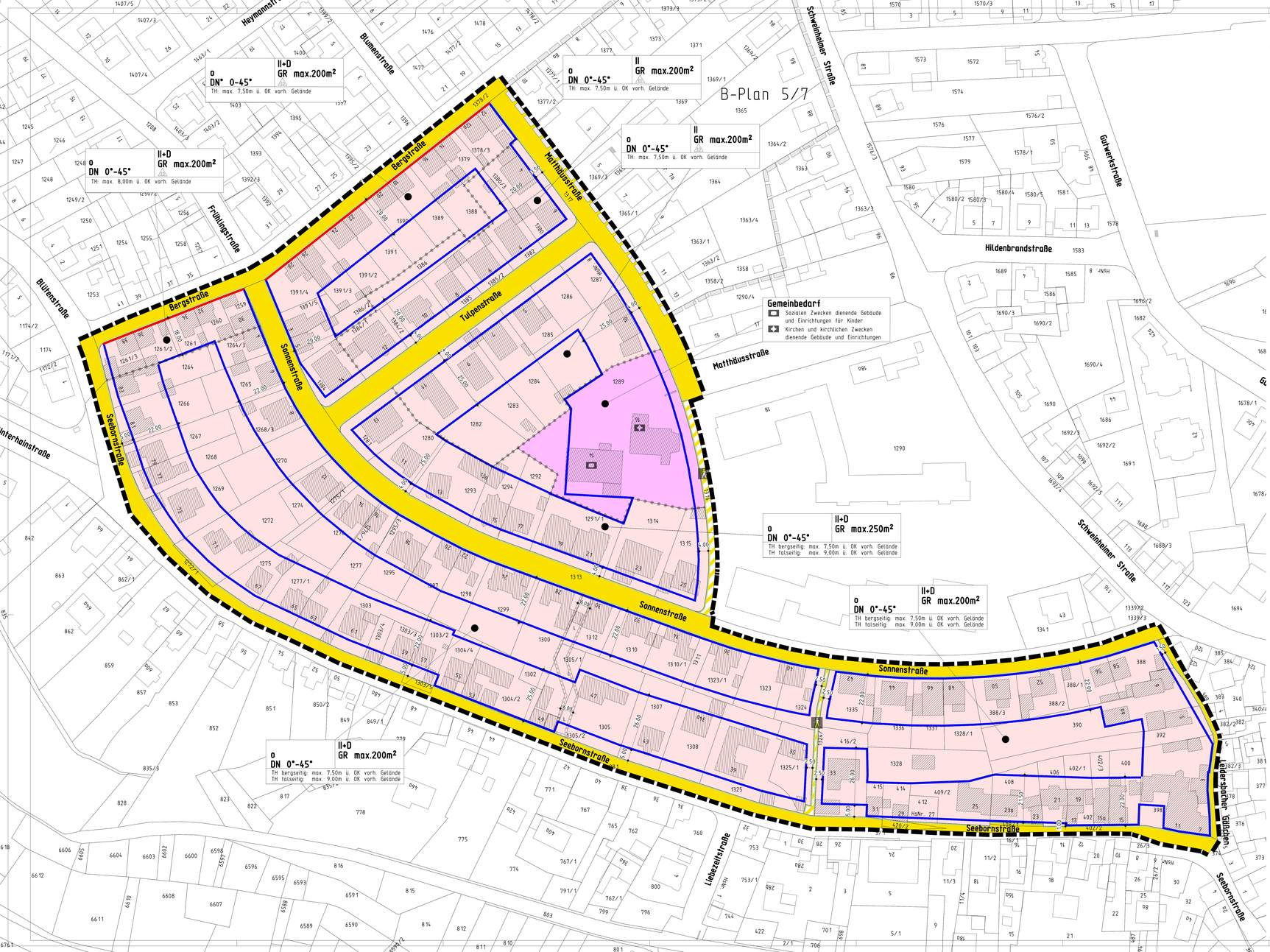


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

Baugebiet ohne Festsetzung der Nutzungsart

Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

TH — Maximale Traufhöhe

Bezugspunkt ist OK vorh. Gelände

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

o — Offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen für Kinder

Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgänger- und Fahrradbereich

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 Nutzungen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

HINWEISE (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

Bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 1328/1 — Flurstücksnummer

Bestehende Gebäude

Geltungsbereichsgrenze von angrenzenden Bebauungsplänen

5.00 — Maßangaben (in Meter)

Stand des Katasters August 2016

Copyright: Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung

0 5 10 15 20 25 50 75m

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 geregelt. Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen (Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante Attika) ist jeweils das am Gebäude vorhandene natürliche Gelände.

Staffelgeschosse

I.2 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 4 m (gemessen von Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Geschosses bis Oberkante Dachhaut bzw. Attika) aufweisen.

Festsetzung von Leitungsrechten — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

I.3 "L": Fläche zur Begründung von Leitungsrechten (Abwasser) zu Gunsten des Trägers der Entsorgung

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 30 cm 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 26.02.2016 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 29.02.2016 bis 21.03.2016 sowie im Rahmen einer Versammlung am 07.03.2016 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

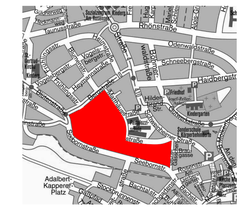
Der Beschluss des einfachen Bebauungsplanes wurde am 14. Dezember 2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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 Bebauungsplanes für das Gebiet "Nördlich Seebornstraße" zwischen Seebornstraße, Bergstraße, Matthäusstraße, Sonnenstraße und Leidersbacher Gässchen

Stadtentwicklungsreferat	Stadtplanungsamt
Kehler	Kleinerüschkamp

Sachbearbeitung	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Eichhorn/Hetter/Lingk	21.09.2015	04.09.2017/ 22.10.2018	1:500	05/32

H/B = 841 / 1690 (1426m²)

Atlanten 2019

6/61 ei/bo

Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für das Gebiet „Nördlich Seebornstraße“ zwischen Seebornstraße, Bergstraße, Matthäusstraße, Sonnenstraße und Leidersbacher Gässchen (Nr. 5/32)

- Begründung -

Geobasisdaten ©Bayerische Vermessungsverwaltung

Stadt Aschaffenburg Stadtentwicklungsreferat Stadtplanungsamt

Stand der Begründung: 22.10.2018
Verfahrensstand: Satzung und In-Kraft-Treten

INHALTSVERZEICHNIS:

		Seite
1	Vorbemerkung zum Planungsanlass der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für das Gebiet „Nördlich Seebornstraße“	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	
6	Angaben zum Bestand	8
6.1	Städtebauliche Merkmale des Plangebietes	8
6.2	Verkehrliche Erschließung	8
6.3	Technische Infrastruktur	9
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 „Nördlich Seebornstraße“

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 „Nördlich Seebornstraße" zwischen Seebornstraße, Bergstraße, Matthäusstraße, Sonnenstraße und Leidersbacher Gässchen (Nr. 5/32) 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 „Nördlich Seebornstraße" zwischen Seebornstraße, Bergstraße, Matthäusstraße, Sonnenstraße und Leidersbacher Gässchen (Nr. 5/32) 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.

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 07.03.2016 eine Bürgeranhörung in der Turnhalle der Pestalozzi-Grundschule statt, an der ca. 55 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen, darunter auch 5 Stadträtinnen und Stadträte.
Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB durch Aushang des gebilligten Vorentwurfs des einfachen Bebauungsplans im Rathaus der Stadt Aschaffenburg im Zeitraum vom 29.02.2016 bis 21.03.2016 durchgeführt.
Die Bürgeranhörung ließ unter den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern keine eindeutige Tendenz pro oder contra Bebauungsplanung erkennen: Darauf deutet u.a. das Ergebnis einer Abstimmung hin, die am Ende der Veranstaltung per Handzeichen vorgenommen wurde und bereits zu Beginn der Bürgeranhörung aus den Reihen der Anwesenden nachdrücklich eingefordert worden war. Von 28 betroffenen Eigentümern aus dem Plangebiet (nicht nachprüfbar, nicht repräsentativ), die sich an der Abstimmung beteiligten, votierten 15 für die Aufstellung eines Bebauungsplans und 13 sprachen sich gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans aus.
Auch in der vorherigen inhaltlichen Diskussion der planerischen Überlegungen war das Meinungsbild in der Bürgerschaft nicht eindeutig: Neben ablehnenden Meinungsäußerungen, da ein Bebauungsplan unnötig sei, Bauträger die vorgegebenen Regelungen ohnehin aushebelten und Festsetzungen zum Baumerhalt nur dazu führten, dass vorsorglich Bäume gefällt werden, gab es auch Wortbeiträge, in denen die Vorteile eines Bebauungsplans für eine Vermeidung von Konflikten und die Verhinderung zu großer Bebauungen betont wurden.

Während der Auslegungsfrist der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch Aushang des Vorentwurfs des einfachen Bebauungsplans „Nördlich Seebornstraße“ sind vier schriftliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern zur Erörterung der Planung eingegangen.
Den Anregungen wurde im Zuge der Planüberarbeitung nicht entsprochen (Zustimmung zum überarbeiteten Planentwurf: Beschluss des Stadtrats vom 16.10.2017).

- Zwei Stellungnahmen enthielten Anregungen für eine veränderte Führung von Baugrenzen zwecks „gerechterer“ Zuordnung nicht überbaubarer Flächen. In einer dieser beiden Stellungnahme wurde zudem dafür plädiert, im Plangebiet keine sogenannten „Staffelgeschosse“ zuzulassen und auch Pultdächer auszuschließen.
- In einer weiteren Stellungnahme wurde gewünscht, die Baufenster südlich der Sonnenstraße zu vergrößern.
- 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 Sonnenstraße (Abschnitt zwischen Tulpenstraße und Treppenanlage) maximal 200qm (statt 250qm) und im übrigen Gebiet maximal 150qm (statt 200qm).

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 sechs 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, der Unteren Wasserbehörde, der Stadtwerke Aschaffenburg und des Tiefbauamtes.
Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens soll die Bebauungsplanung in ihren Grundzügen unverändert beibehalten werden und ist lediglich punktuell zu korrigieren oder zu ergänzen. So wurde z.B. zwischen Sonnenstraße und Seebornstraße ein vorhandener, das Gelände querender Entwässerungskanal mit einem 6m breiten Leitungskorridor („Fläche zur Begründung von Leitungsrechten (Abwasser) zu Gunsten des Trägers der Entsorgung) gesichert.
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:
- Südlich der Sonnenstraße wurden die Baufenster auf eine einheitliche Tiefe von 22m gebracht (vorher in Teilen nur 20m).
- Am Leidersbacher Gässchen und südlich der Gemeinbedarfsfläche der Matthäuskirche wurden die Baugrenzen begradigt und die betreffenden Baufenster geringfügig vergrößert.
- Zwischen Sonnenstraße und Seebornstraße wurde ein vorhandener Kanal in seiner Trasse durch eine Fläche zur Begründung von Leitungsrechten planungsrechtlich in Zeichnung und Text gesichert.
- 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

Gemäß Beschluss des Stadtrats vom 16.10.2017 wurde die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans einschließlich der nochmaligen Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinde durchzuführen.
Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des einfachen Bebauungsplans im Zeitraum vom 25.06.2018 bis 27.07.2018 und der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme mit Bedenken, Anregungen oder Hinweise zum Entwurf des einfachen Bebauungsplans abgegeben.
- Die Stellungnahme enthielt Anregungen zur Verlegung der nördlichen Baugrenze im Bereich der Seebornstraße 35-47, die Zulässigkeit von Mauern, Zugängen, Treppen und Garagen außerhalb der Baugrenzen.

Den Anregungen wurde im Ergebnis der Abwägung nicht entsprochen, da ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes der Erhalt der von Bebauung freigehaltenen, zusammenhängenden, gärtnerisch genutzten und begrünten Innenzonen und der Erhalt standortgerechter Laubbäume auf diesen nicht überbaubaren Flächen ist. Die Bestandsbebauung auf der Fl.Nr. 1308 ist zur Seebornstraße orientiert, die Erschließung erfolgt aber atypisch gegenüber der weiteren Bebauung entlang der Seebornstraße von der Sonnenstraße. die Bestandsbebauung liegt quasi am weitesten von der Seebornstraße entfernt im Grundstück, die von Bebauung freizuhaltende Innenzone ist an dieser Stelle im Vergleich zur weiteren Bebauung am engsten und weist nur noch eine Breite von ca. 9m auf. Allerdings weist das Baufenster mit einer Tiefe von 26m den größten Erweiterungsspielraum aller Baufenster im Plangebiet auf und ermöglicht somit eine großzügige Erweiterung nach Süden in Richtung Seebornstraße. Somit ist keine Benachteiligung im Vergleich zur umliegenden Bebauung in diesem Bereich sowie im gesamten Plangebiet erkennbar. Zudem regelt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter § 23 Abs. 3, daß bei Festsetzung einer Baugrenze Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen und weiter, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Somit ist ausreichend sichergestellt, daß bauliche Veränderungen am Bestandshaus in begrenztem Umfang nach Norden möglich sind, ohne hierfür die festgesetzte nördliche Baugrenze zu verlegen. Nach Süden besteht ohnehin ein sehr großzügiger Erweiterungsspielraum.
Weiterhin regelt die anzuwendende Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter § 23 Abs. 5, daß, wenn im Bebauungsplan nicht anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
Die vorhandene Stützmauer mit den Zugängen, Treppen sowie die vorhandenen Garagen zählen zu diesen baulichen Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können. Somit ist aus planungsrechtlicher Sicht ausreichend sichergestellt, dass auch in Zukunft Garagen und die Stützmauer außerhalb der Baugrenzen zulässig sind bzw. genehmigt werden können.
Die vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz, sofern sie, falls es erforderlich war, genehmigt wurden. Bauordnungsrechtlich ändert der Bebauungsplan nichts. Die Abstandsflächenvorschriften waren vor der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten und sind auch mit dem Bebauungsplan weiterhin zu beachten.

Während der Auslegungsfrist der öffentlichen Auslegung der Behörden und der Nachbargemeinden wurde von insgesamt 22 Behörden bzw. Nachbargemeinden schriftlich Stellung genommen. Acht dieser Stellungnahmen enthielten Bedenken, Anregungen oder Hinweise zum

Entwurf des einfachen Bebauungsplans. Dabei handelte es sich um Anregungen und Hinweise des Amtes für Breitband, Digitalisierung und Vermessung, der Aschaffenburger Versorgungs-GmbH, der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, der Polizeiinspektion Aschaffenburg, des Liegenschaftsamtes, der Unteren Bodenschutzbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde.

Aus dem Ergebnis der Abwägung der Bedenken, Anregungen und Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen ergibt sich kein Erfordernis für grundlegende Änderungen oder Ergänzungen des öffentlich ausgelegten Entwurfs des einfachen Bebauungsplans vom 04.09.2017. Grundzüge der Planung werden durch Plankorrekturen oder -ergänzungen nicht berührt, eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.
Der geringfügig korrigierte und ergänzte einfache Bebauungsplan in der Fassung vom 22.10.2018 kann als Satzung beschlossen werden.
Zum Zwecke des Satzungsbeschlusses wird der Entwurf des einfachen Bebauungsplans vom 04.09.2017 endredaktionell bearbeitet. In den aktualisierten einfachen Bebauungsplan vom 22.10.2018 bzw. in seiner Begründung sind geringfügige, redaktionelle Korrekturen, Präzisierungen und Ergänzungen vorgenommen worden.

5. Planungsvorgaben

5.1 Bestehendes Planungsrecht / Aktuelle planungsrechtliche Grundlage:

Seit Wegfall des Baulinienplans Nr. 37 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 „Wohnbauflächen“ und „Flächen für Gemeinbedarf“ 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 (Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf) dar. Der einfache Bebauungsplan steht mit der Ausweisung von Bauflächen und Flächen für Gemeinbedarf im Einklang mit dem Landschaftsplan.

6. Angaben zum Bestand

6.1 Städtebauliche Merkmale des Plangebietes:

Das Gebiet „Nördlich Seebornstraße“ 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, entlang der Bergstraße stehen die Häuser komplett unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie; in allen anderen Teilgebieten stehen sie teilweise unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie und in Teilen weisen sie einen Abstand zur Straße auf. Die Wohnbebauung erreicht Bautiefen von bis zu 31m.
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 450qm, viele Grundstücke haben eine Größe zwischen 450-800qm, wenige sind 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.
Entlang der Bergstraße finden sich Gebäude mit drei Vollgeschossen (II VG + ausgebautes DG); auch entlang der Seebornstraße und Sonnenstraße vermitteln einzelne Gebäude durch ihren dreigeschossigen Charakter 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. Im gesamten Baugebiet bleiben fast alle Gebäude unter einer Gebäudegrundfläche von 200qm zurück. Dieser bauliche Rahmen wird nur auf wenigen Grundstücken überschritten (z.B. Sonnenstraße 23, Seebornstraße 39, 11, 7).
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-, Mansarddächer oder vereinzelt auch Zeltdächer. Viele geneigte Dächer sind mit unterschiedlichsten Dachaufbauten versehen; die Firstrichtungen sind uneinheitlich, sie variieren abhängig von der gewählten Gebäudestellung sehr stark.

6.2 Verkehrliche Erschließung:

Mit Ausnahme weniger Hinterliegergrundstücke liegen sämtliche Grundstücke des Plangebietes an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Bergstraße, Seebornstraße, des Leidersbacher Gässchens, der Sonnenstraße, Tulpenstraße und Matthäusstraße an und werden über diese erschlossen.
Weiterhin gibt es Fußwegeverbindungen zwischen der Matthäusstraße und der Sonnenstraße sowie der Sonnenstraße und der Seebornstraße, die dem motorisierten Verkehr entzogen sind.

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 Fußgänger- und Fahrradbereich, durchweg in Privateigentum.

7. Räumlicher Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes 05/32 überdeckt das Gebiet zwischen der Bergstraße, Seebornstraße, Leidersbacher Gässchen, Sonnenstraße, der Fußwegeverbindung zwischen der Sonnenstraße und der Matthäusstraße und der Matthäusstraße.

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 „Nördlich Seebornstraße“ 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 „Nördlich Seebornstraße“ 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 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 einfache Bebauungsplans Nr. 05/32 „Nördlich Seebornstraße“ folgt den genannten Planungszielen. Durch Ausweisung von eng am Bestand orientierten Baufenstern, festgesetzt durch Baugrenzen, werden Bautiefen zwischen ca. 20m und 30m, auf der Gemeinbedarfsfläche eine Bautiefe bis 60m (Abstand der hinteren Baugrenze zur Erschließungsstraße) eröffnet. Innerhalb dieser Bautiefen können Hauptgebäude platziert werden. Es werden innenliegende Freiflächen von den Baufenstern ausgenommen und als „nicht überbaubare Flächen“ festgesetzt. In diesen dürfen keine Hauptgebäude errichtet werden, allenfalls Nebenanlagen.

Hauptgebäude, die nördlich der Sonnenstraße, im Abschnitt zwischen Tulpenstraße und dem Fußweg zwischen Matthäus- und Sonnenstraße, errichtet (oder erweitert) werden, dürfen eine Gebäudegrundfläche von höchstens 250qm erreichen. Im übrigen Plangebiet darf diese maximale Gebäudegrundfläche 200qm 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 den vorhandenen Bestand sind entlang der Bergstraße im Abschnitt zwischen Sonnen- und Seebornstraße Wandhöhen bis zur Traufe von höchstens 8,00m 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 Gebietsteil zwischen der Sonnen- und Seebornstraße 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 ausnahmsweise und eingeschränkt auch die

Möglichkeit zur Errichtung von „Staffelgeschossen“ (also Geschossen, die ganz oder teilweise hinter die Außenwände des darunterliegenden Geschosses zurückspringen) 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 darunterliegenden Geschosses werden durch das Staffelgeschoss überdeckt
3: Höhe des Staffelgeschosses max. 4m (gemessen von Oberkante Rohdecke des darunterliegenden 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 öffentlich-rechtlicher Vorschriften (hierzu zählt die Beachtung des Erhaltungsgebots) verantwortlich.

Schließlich wird ein zwischen Sonnenstraße und Seebornstraße vorhandener, das Gelände querender Entwässerungskanal mit einem 6m breiten Leitungskorridor als „Fläche zur Begründung von Leitungsrechten (Abwasser) zu Gunsten des Trägers der Entsorgung“ gesichert und die vorhandenen Erschließungsstraßen sowie der Fußweg zwischen Sonnen- und Seebornstraße werden als Verkehrsflächen 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 26.02.2016
Bürgeranhörung	07.03.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	29.02.- 21.03.2016
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	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	Main-Echo