



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauNVO

- WA Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
- WB Besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO
- MI Mischgebiete nach § 6 BauNVO
- MI Gewerbe § 1 (10) BauNVO können Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des bestehenden Gewerbebetriebes ausnahmsweise zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauNVO

- GFZ 1,2** Geschossflächenzahl z.B. 1,2
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl z.B. 0,4
- II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. II-III

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien nach § 9 (1) Nr. 2 BauNVO

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauNVO

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauNVO

- Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauNVO

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stüchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung: Einzelbäume
- Einzelbäume

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

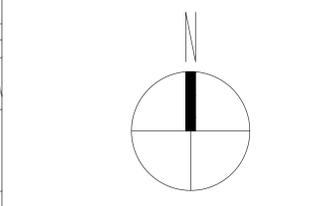
- z.B. 0-30°** Dachneigung (Altgrad), untere und obere Grenze
- SD, WD, PD, FD** Satteldach, Walmdach, Pultdach oder Flachdach

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

HINWEISE

- 5955/28 Flurstücksnummer
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geltungsbereichsgrenze von sonstigen Bebauungsplänen
- Maßangabe in Meter
- bestehende Gebäude (innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)
- Hauptfruchtichtung



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO §§ 1 - 11 BauNVO)

- I.1.1 Im WA sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise nicht zulässig.
- I.1.2 Im WB sind Nutzungen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise nicht zulässig.
- I.1.3 Im MI 1 und MI 2 sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise nicht zulässig. In dem im Plan festgesetzten Bereich ist die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung des bestehenden Gewerbebetriebes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- I.2.1 Grundflächenzahl (GFZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse sind durch Planschrieb geregelt.
- I.2.2 Im WB darf die im Plan festgesetzte GRZ auch mit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aufgeführten baulichen Anlagen ausnahmsweise bis zur einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Kubatur von 50 m³ zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante der Hauptgebäude sind keine Nebenanlagen zulässig.

I.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 22 BauNVO)

- I.4.1 Festgesetzt ist gemäß Planschrieb eine offene, eine geschlossene oder eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der maximalen Gebäuhöhe.
- I.4.2 An eine bestehende Grenzbebauung mit Brandwand muss zwingend angebaut werden.

I.5 Stellung der Baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

- Die Gebäude- bzw. Hauptfirstausrichtung ist durch Planschrieb geregelt.

I.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- I.6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- I.6.2 Offene Stellplätze dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Zufahrt von Caragen oder Carports eingerichtet werden.

I.7 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)

- Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

I.8 Flächen zur Belastung mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

- Die im Plan festgesetzten Leitungsrechte sind zugunsten des entsprechenden Versorgungsträgers dauerhaft zugänglich zu halten. Eine Überbauung oder Bepflanzung mit tief wurzelnden Gehölzen ist unzulässig.

I.9 Schallschutztechnische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

- Es sind bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden bei Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Nov. 89) zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Die in Tabelle 8 der DIN 4109 vorgegebenen Schalldämmmaße R_w für die Außenbauteile sind für den jeweils zutreffenden Lärmpegelbereich einzuhalten. Im Rahmen der Planung von Wohngebäuden sind die beeinträchtigten Außenwandflächen einschließlich ihrer Fenster so zu bemessen, dass ein passiver Schallschutz i.S. der DIN 4109 erreicht wird.

I.10 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)

- I.10 Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist ein Hochstamm gemäß nachstehender Pflanzliste zu pflanzen. Ausnahmsweise können von der Pflanzliste abweichende standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden.

- Pflanzliste
- Kleinkronige Laubbäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm:
 - Acer campestre "Elsrijk"
 - Malus in Sorten- Ziersäfel
 - Prunus in Sorten-Zierskirsche
 - Sorbus in Sorten Mehlbeere
 - Tilia cordata "Rancho" (Kleinkronige Winterlinde)
 - Obstbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8 - 10 cm
 - Äpfel in Sorten (z.B. Boskop, Gravensteiner, Jonathan)
 - Birnen in Sorten (z. B. Boscs Flaschenbirne, Gräfin von Paris, Williams-Christ-Birne, etc.)
 - Sauer- und Süßkirsche
 - Pflaume, Mirabelle, Reneklode

I.11 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO)

- Innerhalb der mit Pflanzbindung festgesetzten Flächen sind Gehölze mit einem Stammumfang von min. 30 cm dauerhaft zu unterhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften

II.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

- II.1.1 Zulässige Dachformen und -neigungen sind durch Planschrieb geregelt. Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. Die Verwendung von reflektierenden Dachdeckungsmaterialien ist unzulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind zulässig.
- II.1.2 Nicht in das Hauptgebäude einbezogene Nebenanlagen und Garagen können abweichend vom Planschrieb auch mit Pult- oder Flachdach ausgeführt werden.
- II.1.3 Aneinander gebaute Gebäude müssen die gleiche Dachform, -neigung und -eindeckung aufweisen. Bei geneigten Dächern müssen auch annähernd gleiche Traufhöhen (max. 0,50 m Differenz) sowie annähernd gleiche Firsthöhen (max. 1,00 m Differenz) vorgesehen werden.

II.2 Dachaufbauten (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

- Dachguben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf einseitig 50 % der Gebäuhöhe nicht überschreiten. Dachguben sind nur als Schlagschne-, Walmd- oder Satteldachgube zulässig. Ein horizontaler Mindestabstand von 1,50 m zum Organg sowie ein vertikaler Mindestabstand von 1,00 m zum First des Hauptdaches sind zu beachten.

II.3 Abstandsregelung (Art. 6 BayBO)

- Die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO finden Anwendung.

II.4 Gestaltung von Freizeitanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Anliegerstraßen sind zu mindestens 40 % grünrisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

III. Hinweise

- III.1 Schallschutz Auf mögliche Störungen durch liturgisches Läuten oder liturgische Handlungen wird hingewiesen. Es wird empfohlen, Schlafräume in Gebäuden in der näheren Umgebung des Gewerbebetriebes auf der vom Lärm abgewandten Seite anzuordnen.

III.2 Denkmalschutz Im Plangebiet auftretende Funde von Bodendenkmälern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgedeckte Gegenstände und Fundorte von Bodendenkmälern sind unverändert zu belassen. Auf die Bestimmungen des Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

III.3 Bodenschutz Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren.

III.4 Umgang mit Munitionsfunden Aschaffenburg ist im Zweiten Weltkrieg Ziel von Bombenabwürfen gewesen. Daher ist im Plangebiet mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden (z.B. nicht detonierte Fliegerbomben) zu rechnen. Auf das Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über Fundmunition vom 01.10.2006 und die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15.04.2010 über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (AllMH S.158) wird hingewiesen.

III.5 Rechtsgrundlage Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 1132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung 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) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, bestehend aus Planschreibung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 20.01.2011
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 25.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (Hilfzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Auszug des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 10.06.2009 in der Zeit vom 23.11.2009 bis 11.12.2009 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.11.2009 auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 10.06.2009 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Vorhaben beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 04.01.2010.

Der Bebauungsplanentwurf vom 21.06.2010 wurde mit Begründungsentwurf gleicher Datums in der Zeit vom 27.09.2010 bis einschließlich 29.10.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.09.2010 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 20.09.2010 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 21.06.2010 mit Begründungsentwurf gleichen Datums eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 29.10.2010.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 17.01.2011 den Bebauungsplan vom 22.11.2010 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 22.11.2010 gebilligt.

Aschaffenburg, 20.01.2011
STADT ASCHAFFENBURG

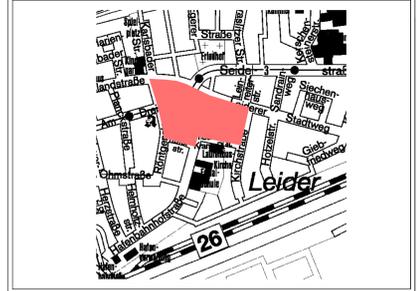
gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28. Januar 2011 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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

Aschaffenburg, 28. Januar 2011
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

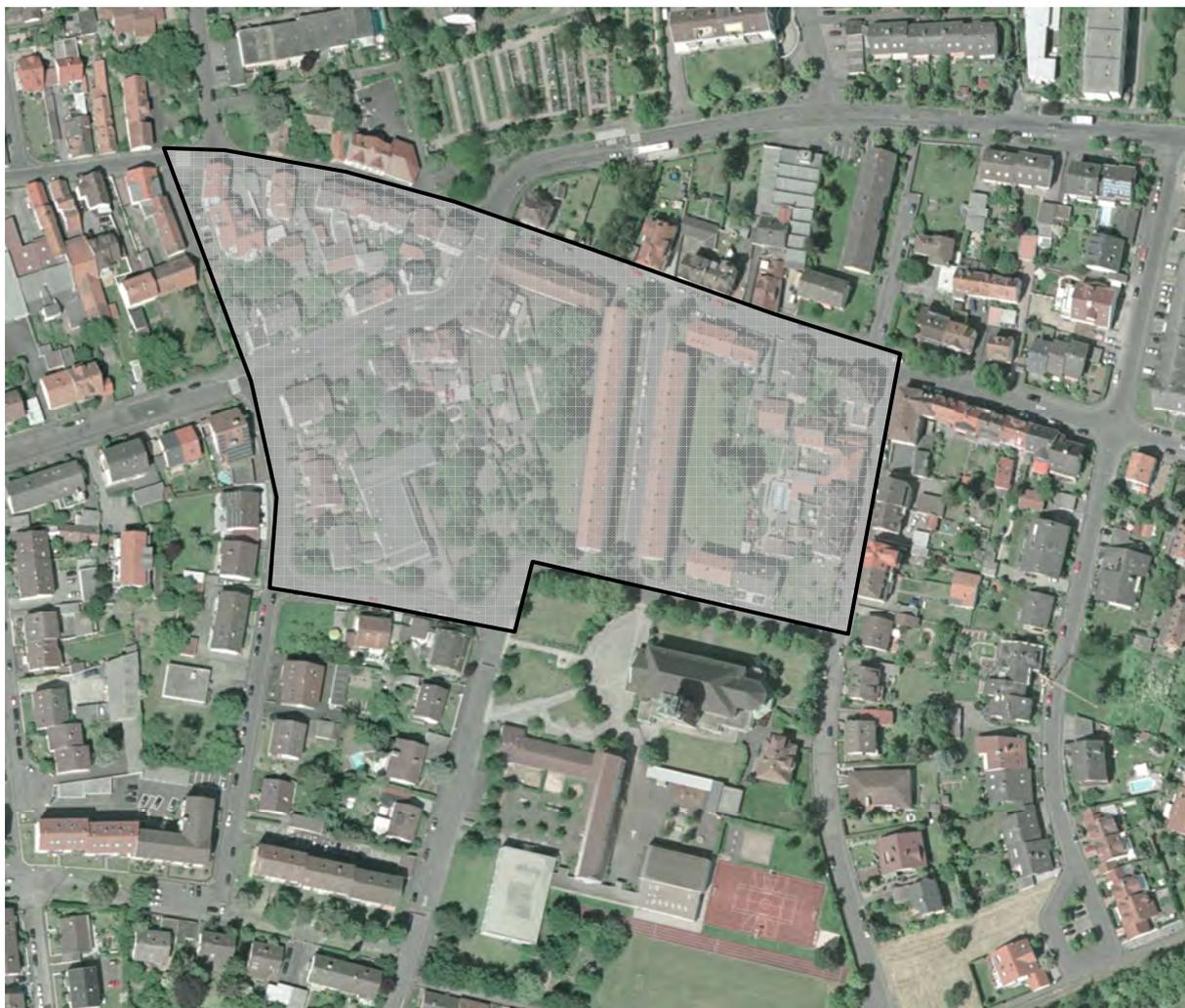


STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet "Um die Laurentiusstraße" zwischen Leiderer Stadtweg, Kirchstraße, Friedrich-Krone-Platz, Fraunhoferstraße und Röntgenstraße

Referat für Stadtentwicklung	Stadtplanungsamt			
Keller	Kleinerüschkamp			
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Petr/Lingk	10.06.2009	21.06.2010/22.11.2010	1:500	13/10

H/B - 841 / 1505 (11/27m) | Alignment 2011



BEGRÜNDUNG VOM 22.11.2010 ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13/10
„UM DIE LAURENTIUSSTRASSE“**

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN LEIDERER STADTWEG,
KIRCHSTRASSE, FRIEDRICH-KRANE-PLATZ,
FRAUNHOFERSTRASSE, RÖNTGENSTRASSE

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
1. ERFORDERNIS UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES	2
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	2
2.1 Flächennutzungsplan	2
2.2 Landschaftsplan	3
3. ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE	3
4. DERZEITIGES PLANUNGSRECHT UND BESTANDSSITUATION	3
4.1 Baulinienplan Nr. 23	3
4.2 Bestandssituation	4
5. SCHUTZVORSCHRIFTEN UND RESTRIKTIONEN	5
5.1 Schutzgebiete	5
5.2 Artenschutz	5
5.3 Gewässerschutz	5
5.4 Denkmalschutz	5
5.5 Immissionsschutz	6
5.6 Altlasten	6
6. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	6
7. VERKEHR	7
8. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
9. BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
10. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
10.1 Art der baulichen Nutzung	8
10.2 Mass der baulichen Nutzung	8
10.3 Nebenanlagen	9
10.4 Bauweise	9
10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	9
10.6 Versorgungsanlagen und –leitungen	9
10.7 Flächen für Leitungsrechte	9
10.8 Pflanzbindungen	9
11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
11.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung	10
11.2 Dachaufbauten	10
11.3 Abstandsregelungen	10
11.4 Gestaltung von Freiflächen	10
12. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG	10
VERFAHRENSVERLAUF	11

1. ERFORDERNIS UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Im Jahr 2008 wurden alle rechtskräftigen Bebauungspläne im Stadtteil Leider auf Veranlassung des Stadtrates durch die Verwaltung hinsichtlich ihrer Aktualität sowie ihrer zukünftigen Eignung zur Steuerung städtebaulicher Entwicklungen überprüft. Dabei wurde insbesondere abgeglichen, inwieweit die realisierte bauliche Umsetzung den Vorgaben der Bebauungspläne entsprochen hat. Besonderes Augenmerk wurde auf die Art der baulichen Nutzung, die Einhaltung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Geschosshöhen sowie die zulässigen Geschossflächen gelegt. Hierbei musste festgestellt werden, dass es im Laufe der Jahre zu einer Vielzahl von Abweichungen von den jeweiligen Festsetzungen gekommen ist.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Daraus folgend wurde die Verwaltung mit der Überplanung des übergeleiteten Baulinienplans Nr. 23 von 1959 (vgl. Bild 2) beauftragt, da dieser im besonderen Maße den aktuellen Entwicklungen nicht mehr entspricht und durch seine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu Konflikten im Plangebiet führen kann. Durch Überlappungen mit späteren Bebauungsplänen ist der ursprüngliche Baulinienplan dabei bereits außer Kraft gesetzt. Lediglich für den Bereich Röntgenstraße, Leiderer Stadtweg, Kirchstraße und Fraunhofer Straße hat die Ursprungsplanung weiterhin Gültigkeit. Der Aufstellungsbeschluss für die Überplanung in Form des Bebauungsplanes Nr. 13/10 wurde am 05.05.2009 im Planungs- und Verkehrsausschuss und am 25.05.2009 im Stadtrat gefasst.

Mit diesem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen im Innenbereich des Ortsteils Leider überplant, die nach bestehender Rechtslage bereits überbaubar sind. Die Neuausweisung von Bauflächen erfolgt nicht. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass dieser im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Damit kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes sowie eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch zu berücksichtigen und bei der planerischen Abwägung entsprechend zu würdigen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

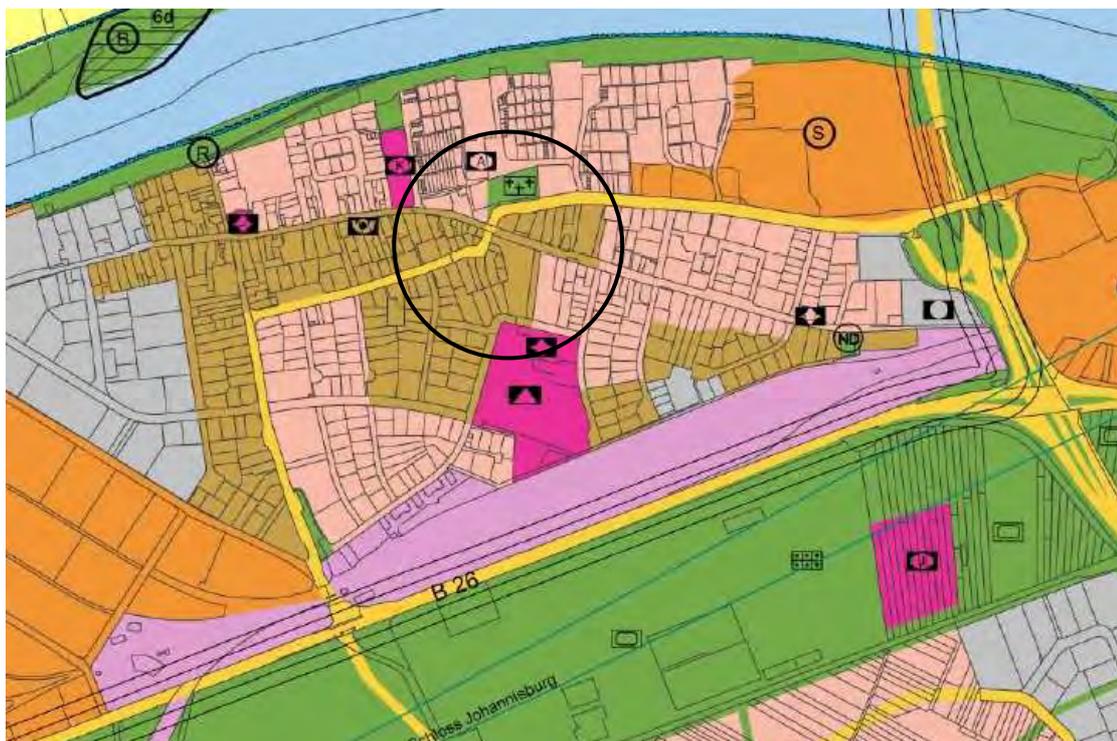


Bild 1: Flächennutzungsplan, freier Maßstab

Im Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg von 1987, zuletzt geändert am 16.01.2009, ist der östliche Teil des Plangebietes bis zur Laurentiusstraße als Wohnbaufläche, der westliche Teil als Mischbaufläche dargestellt (vgl. Bild 1). Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot.

2.2 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan der Stadt Aschaffenburg, der im „Innenbereich“ keine Rechtswirkung entfaltet, stellt das gesamte Plangebiet als Baugebietsfläche dar und steht damit in Einklang mit dem Flächennutzungsplan. Konsequenzen für die Bebauungsplanung ergeben sich nicht.

3. ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan 13/03 „Main, Sondergebiet, Leinreiterstraße, Leiderer Stadtweg“ rechtskräftig seit 1967
angrenzend festgesetzt ist ein reines Wohngebiet
- Bebauungsplan 13/06 „Hauptsammelstraße, Kapellenstraße, Leiderer Stadtweg, Leinreiterstraße“
rechtskräftig seit 1968
angrenzend festgesetzt ist ein reines Wohngebiet
- Bebauungsplan 13/07 „Seidelstraße, Ringstraße, Hafengebäude, Kirchstraße, Leiderer Stadtweg, Kapellenstraße“
rechtskräftig seit 1988
angrenzend festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan 13/09 „Augasse, Am Dreispitz, Röntgenstraße, Fraunhoferstraße, Laurentiusplatz, Kirchstraße, Hafengebäude“
rechtskräftig seit 1967
angrenzend festgesetzt ist ein reines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet
- Bebauungsplan 13/08 „Brunnengasse, Main, Röntgenstraße, Am Dreispitz, Augasse“
rechtskräftig seit 1976
angrenzend festgesetzt ist ein Mischgebiet

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- Übergeleiteter Baulinienplan Nr. 23, rechtskräftig seit 1959
der Plan verliert mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes seine Gültigkeit.

4. DERZEITIGES PLANUNGSRECHT UND BESTANDSSITUATION

4.1 BAULINIENPLAN NR. 23

Der übergeleitete Baulinienplan von 1959 (vgl. Bild 2) stellt die bisherige planungsrechtliche Grundlage für den Bereich Röntgenstraße, Am Dreispitz, Fraunhoferstraße, Laurentiusstraße, Friedrich-Krane-Platz und Kirchstraße dar. Festgesetzt ist hierbei östlich der Laurentiusstraße und nördlich der Straße „Am Dreispitz“ ein reines Wohngebiet, der dazwischen liegende Bereich ist dagegen als Wohn- und Gewerbegebiet definiert. Zulässig ist eine „halboffene“ Bauweise bzw. eine Gruppenbebauung bis zu einer Länge von jeweils 65 m und maximal drei Vollgeschossen. Die Geschossflächenzahl ist auf 1,0 begrenzt.

Die Bereiche am Leiderer Stadtweg werden größtenteils nicht durch den Baulinienplan erfasst. Sie sind bisher jedoch nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB überbaubar.

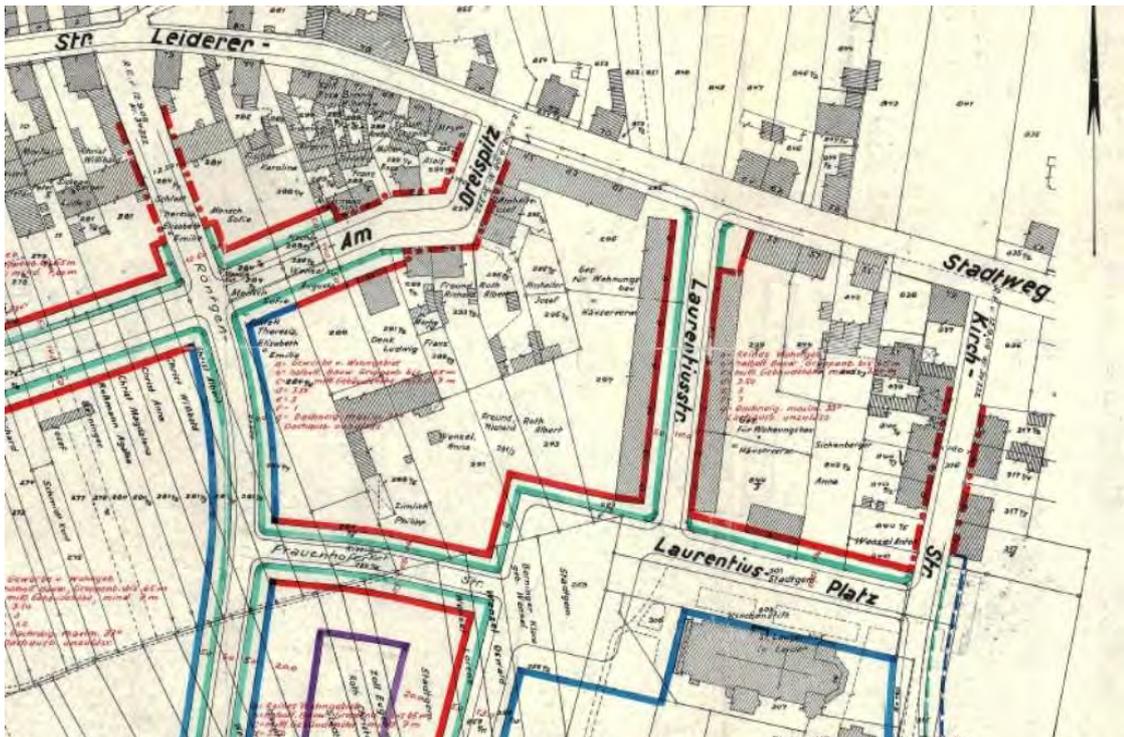


Bild 2: Baulinienplan Nr. 23, rechtskräftig seit 1959, freier Maßstab

4.2 BESTANDSSITUATION

Vorhandene Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Art der baulichen Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet bzw. einem Mischgebiet. Die bestehenden Gebäude dienen vornehmlich dem Wohnen, teilweise sind jedoch gewerbliche Nutzungen integriert. Insbesondere am Leiderer Stadtweg bestehen Einzelhändler sowie eine Gaststätte. An der Fraunhoferstraße befindet sich ein metallverarbeitender Betrieb (Herstellung von Messwerkzeugen) in Form einer Produktionshalle. Andere großflächige Gewerbebetriebe bestehen im Plangebiet nicht.

Vorhandene Bebauung

Überbaut ist der Planbereich mit vornehmlich zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden. Insbesondere entlang des südlichen Leiderer Stadtweges sowie an der Mündung der Straße „Am Dreispitz“ macht die Bebauung trotz einiger Lücken einen geschlossenen Eindruck und bildet somit deutliche Straßenraumkanten aus. Eine Ausnahme bildet hierbei das Gebäude Leiderer Stadtweg Nr. 55, einem eingeschossigen Wohnhaus von 1899. Dieses ragt zusammen mit dem benachbarten Vorgarten ca. 3 m aus der Baufucht heraus. Entlang der Röntgenstraße sowie an der Südgrenze des Planbereiches wirkt die Bebauung dagegen relativ uneinheitlich ohne klar definierte Raumkanten, was durch den eingeschossigen Gewerbebetrieb noch verstärkt wird.

Die bestehende Bebauung wurde in verschiedenen Jahrzehnten errichtet und wirkt relativ heterogen. Ein prägender Baustil ist nicht zu erkennen. Während am Leiderer Stadtweg und am vorderen Teil des Dreispitzes große Teile der Bebauung ihren Ursprung vor 1920 haben, wurde die Bebauung in den südlich anschließenden Bereichen nahezu vollständig nach 1950 errichtet. Hierbei sind insbesondere die in der Laurentiusstraße errichteten Wohnzeilen aus den 1950er Jahren auffällig. Der gewerbliche Betrieb an der Fraunhofer Straße hat seinen Ursprung ebenfalls in den 50er Jahren, wurde in den folgenden Jahrzehnten jedoch bedeutend nach Süden erweitert.

Frei- und Grünbereiche

Große öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich schließt sich der neu gestaltete Friedrich-Krane-Platz mit der Sankt-Laurentius-Kirche an. Bedeutende Grünflächen befinden sich insbesondere in den Quartiersinnenbereichen, dabei handelt es sich v. a. um private Gärten. In den Hinterbereichen der Wohnzeilen an der Laurentiusstraße wurden sog. halböffentliche Grünflächen als Wiese bzw. Rasenfläche angelegt.

Das Plangebiet beinhaltet einen teilweise intensiven Baumbestand. Während im Quartier zwischen Dreispitz und Leiderer Stadtweg nur wenige Bäume vorhanden sind, besitzt das Quartier zwischen Dreispitz, Fraunhoferstraße und Laurentiusstraße einen erheblichen Baumbestand. Hervorzuheben sind hierbei insbesondere die rückwärtigen Teile der Wohnbebauung an der Laurentiusstraße.

Erschließung

Die Straße „Am Dreispitz“ fungiert in Leider als Hauptdurchfahrtsstraße, die anderen im Plangebiet befindlichen Straßen besitzen untergeordneten Charakter. Der Leiderer Stadtweg ist zur Verkehrsberuhigung an der Einmündung zum Dreispitz mit einer Grünfläche getrennt. Ebenso ist die Röntgenstraße zwischen Leiderer Stadtweg und Dreispitz nicht durchgängig befahrbar.

Das Plangebiet ist technisch voll erschlossen. Ein Ausbau der Ver- und Entsorgungssysteme ist derzeit nicht erforderlich.

5. SCHUTZVORSCHRIFTEN UND RESTRIKTIONEN

5.1 SCHUTZGEBIETE

Durch die Planung werden Schutzgebiete weder innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereiches berührt.

5.2 ARTENSCHUTZ

Das Plangebiet ist größtenteils überbaut, Innenbereiche der Quartiere werden als Garten oder Grünfläche genutzt. Hinsichtlich geschützter Arten ist insbesondere mit Vorkommen häufiger Brutvogelarten zu rechnen, welche die Flächen als Brut- und Nahrungshabitat nutzen. Da große Teile dieser Grünflächen wie auch des wertvollen Baumbestandes im Bebauungsplan als Pflanzbindung festgesetzt werden, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung für geschützte Arten auszugehen. Zudem sind in angrenzenden Quartieren ausreichend Ersatzquartiere in Form von Gärten vorhanden. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG liegen nicht vor, artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 GEWÄSSERSCHUTZ

Durch die Planung werden Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete weder innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereiches berührt.

5.4 DENKMALSCHUTZ

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen.

In südlicher Angrenzung an den Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal Sankt-Laurentius-Kirche. In diesem Zusammenhang wird auf die Bestimmungen von Art. 6 DSchG verwiesen.

5.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat die Untere Immissionsschutzbehörde bezüglich einer Belastung durch Verkehrslärm keine Bedenken gegen die Planung erhoben, da die Lärmrichtwerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Bezüglich gewerblicher Lärmimmissionen durch den bestehenden metallverarbeitenden Betrieb kann es dagegen zu einer Überschreitung der Lärmrichtwerte kommen. Es wird seitens der Immissionsschutzbehörde darauf hingewiesen, dass die Lärmrichtwerte gemäß TA Lärm seitens des Betriebes einzuhalten sind. Bei Bedarf sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Bei Bauvorhaben in der näheren Umgebung des Betriebes wird die Anordnung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite empfohlen.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Sankt-Laurentius-Kirche. Auf mögliche Störungen durch kirchliche Handlungen, insbesondere Glockengeläute, wird im Bebauungsplan hingewiesen.

5.6 ALTLASTEN

Altlasten oder Verdachtsflächen sind nicht bekannt.

6. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Durch das im Baulinienplan festgesetzte „Wohn- und Gewerbegebiet“ im Bereich zwischen Dreispitz und Laurentiusstraße werden gewerbliche Ansiedlungen grundsätzlich ermöglicht. Da im Plangebiet noch große Flächen insbesondere in den Innenbereichen der Quartiere bestehen, wären somit größere Gewerbeansiedlungen in Angrenzung zu reinen Wohngebieten mit entsprechendem Lärmkonfliktpotenzial nicht auszuschließen.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, dieses Konfliktpotenzial zu entschärfen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Gleichzeitig soll der bestehende Gewerbebetrieb in der Fraunhoferstraße gesichert und Erweiterungen bzw. Veränderungen im vertraglichen Maß zugelassen werden.

Der bestehenden Nutzungsstruktur entsprechend werden in großen Teilen des Plangebietes allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit wird die Wohnfunktion betont, jedoch eine gewerbliche Entwicklung in geringem, nicht störendem Umfang ermöglicht. Der Bereich zwischen Fraunhoferstraße, Röntgenstraße und Dreispitz wird dagegen als Mischgebiet festgesetzt. Somit erhält der bestehende Gewerbebetrieb in ausreichendem Maß Möglichkeit zu Veränderungen, wobei die gültigen Lärmimmissionsrichtwerte in angrenzenden Gebieten jedoch zu gewährleisten sind. Ein Bereich zwischen Dreispitz und Leiderer Stadtweg wird im Bebauungsplan als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Dies hat seinen Grund in der vornehmlichen Wohnfunktion, jedoch in einer im allgemeinen Wohngebiet nicht mehr zulässigen Dichte. Mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes ist die Festsetzung von entsprechend höheren Kenngrößen möglich.

Mit weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften soll insbesondere das typische Orts- und Straßenbild des Plangebietes gesichert werden. Grundsätzliche gestalterische Veränderungen werden als nicht erforderlich angesehen. Die bestehende Bauungsstruktur, der Wechsel von Blockrand- und aufgelockerter Bebauung, soll gewahrt bleiben. Zu diesem Zweck werden entlang Leiderer Stadtweg, Am Dreispitz und Kirchstraße Baulinien festgesetzt, in anderen Bereichen werden die überbaubaren Flächen durch Bau Grenzen bestimmt. Die bestehende überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung wird in den Bebauungsplan ebenso als Festsetzung übernommen wie das vorhandene Spektrum an Dachformen.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist der Schutz der Grünbereiche und die Verhinderung einer übermäßigen Bebauung der Quartiersinnenbereiche. Zudem wird der schützenswerte Baumbestand gesichert.

7. VERKEHR

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßensystem verkehrlich voll erschlossen. Die Straße „Am Dreispitz“ stellt die innerörtliche Hauptdurchfahrtsstraße von Leider dar. Die Röntgenstraße ist an ihrer Einmündung in die Straße „Am Dreispitz“ auf einen Fuß- und Radweg mit ca. 3,0 m Breite verengt. Die Beseitigung dieser Engstelle ist aus verkehrstechnischen Gründen jedoch nicht erforderlich und wird im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Ebenso kann auf eine Beseitigung der Abtrennung des Leiderer Stadtweges an der Einmündung in die Straße „Am Dreispitz“ verzichtet werden. Dies würde zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Leiderer Stadtweg und einer damit verbundenen Gefährdung von Fußgängern, insbesondere Schulkindern führen. Im östlichen Abschnitt des Leiderer Stadtweges befindet sich auf Flurstück 844/6 ein eingeschossiges Wohngebäude von 1899, welches wie auch der Vorgarten des Nachbargrundstückes ca. drei Meter in den Straßenraum hineinragt. Der Fußweg ist an dieser Stelle unterbrochen. Entsprechend der Vorgängerplanung in diesem Bereich (Bebauungsplan Nr. 13/03) wird im vorliegenden Bebauungsplan eine durchgängige Fußgänger-Verbindung vorgesehen. Das o. g. Gebäude besitzt jedoch Bestandsschutz. Eine Gefährdung von Fußgängern ist durch das geringe Verkehrsaufkommen in diesem Straßenabschnitt und dem Vorhandensein eines Fußweges auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht zu befürchten.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung in der Seidelstraße. Sie wird bedient durch Linie 3 der VAB.

8. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Strom, Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie mit Abwasserkanälen ist durch die örtlich bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und -kanäle gesichert. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Stadtwerke Aschaffenburg.

9. BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des Ortskerns von Leider mit teilweise historischer Bausubstanz. Die Füllung von Baulücken sowie die Erneuerung von Gebäuden ist gemäß derzeitiger Rechtslage (Baulinienplan Nr. 23, § 34 BauGB) bereits zulässig.

Schutzgut Mensch

Mit Ausnahme der bestehenden Gärten besitzt das Gebiet aufgrund seiner dichten Bebauung und dem Verkehrsaufkommen keine Erholungsfunktionen. Durch den bestehenden Gewerbebetrieb kann es zu Lärmimmissionen kommen, wobei die Einhaltung gültiger Lärmwerte gemäß TA Lärm zu gewährleisten ist. Die Gartenflächen und prägnante Bäume werden im Bebauungsplan durch Pflanzbindungen gesichert und bleiben somit in ihrer Funktion erhalten. Weitergehende Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Grün- und Gartenflächen bieten insbesondere häufig vorkommenden Vogelarten geeignete Brut- und Nahrungshabitate. Diese können ebenfalls durch die Festsetzung von Pflanzbindungen erhalten werden. Vorkommen anderer besonderer Tierarten oder seltener Pflanzen sind aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaft

Der derzeit gültige Baulinienplan sieht keine Freihaltung der Quartiersinnenbereiche und keine Begrenzung des Versiegelungsgrades vor. Mit der vorliegenden Planung werden entsprechende Kenngrößen festgesetzt und somit der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt auf ein verträgliches Maß begrenzt. Eine Fernwirkung besitzt das Plangebiet aufgrund seiner innerörtlichen Lage nicht, eine Beeinträchtigung des Klimahaushaltes ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler. Eine Beeinträchtigung der südlich des Plangebietes befindlichen Sankt-Laurentius-Kirche ist nicht zu erwarten.

Insgesamt erfolgen mit der vorliegenden Planung gegenüber der derzeitigen Rechtslage keine weitergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Anwendung der Eingriffsbilanzierung erfolgt bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nicht.

10. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

10.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet ist in großen Teilen durch Wohngebäude geprägt. Gewerbe und Einzelhandel sind in untergeordnetem Maß vorhanden. Aus diesem Grund wird für die Bereiche zwischen Kirchstraße und Laurentiusstraße, westlich der Laurentiusstraße sowie im Bereich Röntgenstraße/Leiderer Stadtweg ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten werden von der ausnahmsweisen Zulässigkeit Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgenommen.

Der Bereich zwischen Leiderer Stadtweg und Am Dreispitz ist ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt, diese verfügt historisch bedingt über eine hohe bauliche Dichte. Die Wohnfunktion wie auch der bauliche Charakter dieses Bereiches sollen bei baulichen Erneuerungen erhalten werden. Zu diesem Zweck wird dieser Bereich als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten erfolgt auch hier der Ausschluss von Nutzungen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO.

An der Fraunhoferstraße besteht ein metallverarbeitender Betrieb. Dieser soll durch die Planung gesichert und bei Bedarf erweitert werden können. Der Bereich zwischen Fraunhoferstraße, Röntgenstraße und Am Dreispitz wird aus diesem Grund als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mit dem Ausschluss von Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO können Konfliktpotenziale in angrenzenden Gebieten sinnvoll vermieden werden. Hierbei ist insbesondere auf das Verbot von jeglicher Form von Vergnügungstätten hinzuweisen. Allerdings sollen Erweiterungen des bestehenden metallverarbeitenden Betriebes auch über das im Mischgebiet geltende Maß hinaus zulässig sein. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Erweiterungen und Erneuerungen des Betriebes im Mischgebiet ausnahmsweise zugelassen werden können (sog. Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO). Auf die notwendige Einhaltung der Lärmrichtwerte wird jedoch hingewiesen.

10.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in der BauNVO genannten Obergrenze und ermöglicht eine mit dem Wohnen verträgliche Baudichte. Der als besonderes Wohngebiet festgesetzte Bereich ist geprägt durch eine dichte Bebauung und relativ kleine Grundstücke, wodurch die Festsetzung einer höheren GRZ von 0,6 erforderlich wird. Im Mischgebiet wird ebenfalls eine GRZ von 0,6 festgesetzt, der Bereich des metallverarbeitenden Betriebes und seiner potenziellen Erweiterungsflächen wird mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt, da eine GRZ von 0,6 bereits mit der bestehenden Bebauung erreicht wird und somit keine Erweiterungen zulässig wären.

In den als allgemeines Wohngebiet wie auch als Mischgebiet festgesetzten Bereichen des Plangebietes ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Damit wird die Gebäudedekubatur auf ein im Quartier typisches Maß begrenzt. Im besonderen Wohngebiet ist die GFZ auf 1,6 erhöht, um der bestehenden hohen Dichte auf kleinen Grundstücksgrößen zu entsprechen.

Allgemein sind im Plangebiet mindestens zwei, höchstens drei Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird das Ziel verfolgt, den bestehenden baulichen Charakter des Quartiers auch bei einer Neubebauung zu erhalten. Hiervon ausgenommen ist MI 2, hier wird aufgrund des bestehenden Betriebes die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt.

10.3 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit soll insbesondere die Errichtung von Gartenhäusern ermöglicht werden. Allerdings darf die Größe von außerhalb des Baufensters errichteten Nebenanlagen 50 m³ nicht überschreiten. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante von Hauptgebäuden dürfen zur Wahrung des Straßenbildes keine Nebenanlagen errichtet werden.

10.4 BAUWEISE

Im WA sowie im WB ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge festgesetzt. Die für das Gebiet typische partielle Blockrandbebauung wird durch diese Festsetzung nicht ausgeschlossen. Zum Erhalt dieser Bebauungsstruktur wird im Bebauungsplan der zwingende Anbau an vorhandene Grenzbebauungen festgesetzt.

Im MI 1 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden aufgelockerten Bebauung. In MI 2 wird aufgrund der gewerblichen Bebauung eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

10.5 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS)

Zur Wahrung des Straßenbildes sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Baufenster zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind jedoch Stellplätze, die auf Garagenzufahrten angelegt werden und sich somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden können.

10.6 VERSORGUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes. Neu zu verlegende Leitungen sind aus diesem Grund unterirdisch zu verkabeln.

10.7 FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Aschaffener Versorgungs- GmbH (AVG) der Bestand von verschiedenen Versorgungsleitungen gemeldet. In Abstimmung mit der AVG wurden diese im Bebauungsplan mit Flächen zur Begründung von Leitungsrechten versehen. Der Schutz und die dauerhafte Zugänglichkeit dieser Leitungen sind somit gewährleistet.

10.8 PFLANZBINDUNGEN

Die Innenhofbereiche im Plangebiet werden größtenteils als Garten genutzt und verfügen über teilweise intensiven Grünstrukturen mit einem wertvollen und das Gebiet prägenden Baumbestand. Zur Sicherung dieser Strukturen werden diese Bereiche mit einer flächenhaften Pflanzbindung versehen. Eine Beeinträchtigung des Baumbestandes mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm ist damit ausgeschlossen. Außerhalb dieser flächenhaften Pflanzgebote werden prägnante Bäume mit einem Einzelpflanzgebot festgesetzt. Dies betrifft auch die den Friedrich-Krane-Platz einfassenden Bäume.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHDECKUNG, DACHBEGRÜNUNG

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Vielzahl verschiedener Dachausbildungen. Während Hauptgebäude vornehmlich mit Sattel- und Walmdächern ausgeführt sind, besitzen Nebengebäude insbesondere in den Innenhofbereichen auch Pult- und Flachdächer. Der gewerbliche Betrieb ist ebenfalls mit Flachdach ausgeführt.

Grundsätzlich soll das Ortsbild durch Beschränkung möglicher Dachformen gewahrt werden. Zu diesem Zweck sind in großen Teilen des Plangebietes Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig. Abweichend von dieser Regelung sind im MI 2 mit dem bestehenden Gewerbebetrieb auch Flachdächer und Pultdächer zugelassen, die Dachneigung ist jedoch auf 30° beschränkt, um die Ausbildung übermäßig groß dimensionierter Dächer zu verhindern.

Dachdeckungsmaterialien werden aufgrund des bestehenden breiten Spektrums nicht festgesetzt. Mögliche Farbtöne werden jedoch auf rot, braun und grau beschränkt. Reflektierende Dachdeckungsmaterialien führen zu einer erheblichen optischen Störung des Ortsbildes und sind daher nicht zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut werden hingegen aus ökologischen Gründen begrüßt und sind allgemein zulässig.

11.2 DACHAUFBAUTEN

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten orientieren sich am Bestand im Plangebiet. Demnach sind Dachgauben aus gestalterischen Gründen erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig und werden hinsichtlich ihrer Einzel- bzw. Gesamtlänge beschränkt. Die Ausbildung darf entsprechend der Ortstypik nur als Schlepp-, Walm- oder Satteldachgaube erfolgen. Dabei sind Mindestabstände zu First und Ortgang zu beachten.

11.3 ABSTANDSREGELUNGEN

Bezug nehmend auf Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung finden die Regelungen der BayBO hinsichtlich des erforderlichen Nachweises von Abstandsflächen weiterhin Anwendung.

11.4 GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN

Die bestehenden, teilweise von der Straße abgerückten Gebäude verfügen größtenteils über als Grün- oder Gartenfläche ausgebildete Vorzonen. Zur Sicherung und Fortentwicklung dieser Flächen wird im Bebauungsplan eine gärtnerische Gestaltung von Teilen dieser Flächen festgesetzt.

12. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,91 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

- Allgemeine Wohnbaufläche 1,66 ha
- Besondere Wohnbaufläche 0,21 ha
- Gemischte Baufläche 0,83 ha
- Verkehrsfläche 1,21 ha

VERFAHRENSVERLAUF

Aufstellungsbeschluss	25.05.2009
Öffentliche Bekanntmachung	20.11.2009
Billigung der Vorentwürfe Beschluss der frühzeitigen Beteiligung	14.07.2009
Öffentliche Bekanntmachung	20.11.2009
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung (TÖB)	23.11.2009 bis 04.01.2010
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	23.11. bis 11.12.2009
Bericht über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung	19.07.2010
Billigung des Bebauungsplanentwurfes Beschluss über die öffentliche Auslegung	19.07.2010
Öffentliche Bekanntmachung	17.09.2010
Durchführung der öffentlichen Auslegung	27.09. bis 29.10.2010
Bericht über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	17.01.2011
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	17.01.2011
Bekanntmachung/Inkrafttreten des Bebauungsplanes