

GEMEINDE LAUFACH

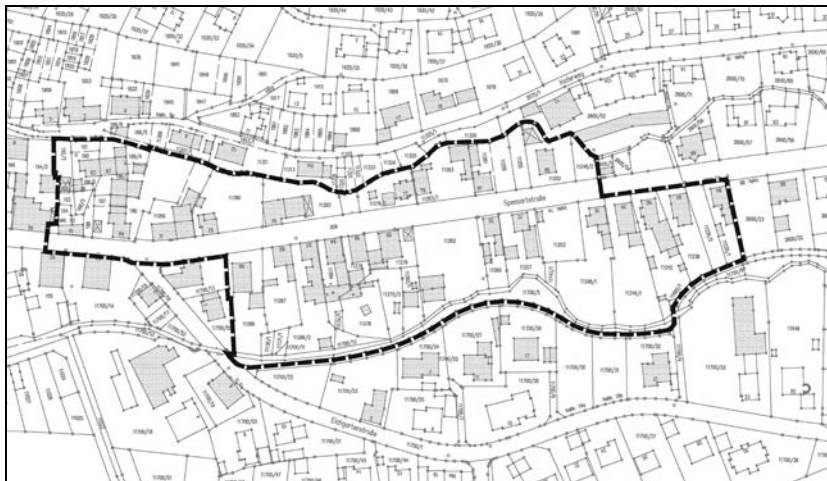
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

SPESSARTSTRASSE MITTE

BEGRÜNDUNG

VERFAHREN NACH § 13a BAUGB
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG



Ausgearbeitet:

Bauatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin

Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323

E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Stand: 21.10.2019

Fassung: Satzung

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass und Ziele der Planung	4
2. Verfahrensablauf	5
2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	
2.2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	
3. Geltungsbereich	7
3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
3.2 Verkehrserschließung	
3.3 Technische Erschließung	
3.4 Vorhandene Immissionsbelastungen	
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben	8
4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
4.2 Flächennutzungsplan	
4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne	
5. Umweltbelange	10
6. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	
7. Erschließung	15
7.1 Verkehrsflächen	
7.2 Ver- und Entsorgung	
8. Natur und Umwelt	16
8.1 Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz	
8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
8.3 Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen	
9. Immissionsschutz	19
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
11. Hinweise	22
13. Nutzung und Größe des Plangebietes	23
14. Förmlicher Verfahrensablauf	24

VERFAHREN

- I. Der Gemeinderat fasst in der Sitzung am 15.05.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Spessartstraße Mitte“.
- II. In der Gemeinderatsitzung am 21.01.2019 wird der Beschluss zur Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan wird in der vorliegenden Fassung unter Berücksichtigung der gefassten Beschlüsse gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung angeordnet.
- III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.04.2019 bis 03.05.2019.
- IV. In der Sitzung am 24.06.2019 wertet der Gemeinderat die Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aus und beschließt das weitere Verfahren.
- V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 15.07.2019 bis 19.08.2019.
- VI. Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsentscheidung in der Sitzung des Gemeinderates am 16.09.2019.
Aufgrund der Beschlüsse und der zu berücksichtigenden Änderungen und Ergänzungen ist der Bebauungsplan nochmals öffentlich auszulegen und den von den Änderungen betroffenen Behörden erneut zur Stellungnahme vorzulegen.
- VII. 2. öffentliche Auslegung und erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.09.2019 bis einschließlich 14.10.2019.
- VIII. Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsentscheidung sowie Satzungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates am 21.10.2019.
- IX. Bekanntmachung am 08.11.2019.

Anlagen

1. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 15.05.2017
2. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 21.01.2019
3. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 16.09.2019
4. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 21.10.2019

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

In der Gemeinde Laufach ist beidseits der Spessartstraße im mittleren Abschnitt östlich der Einmündung der Eichgartenstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen, um somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Weiterentwicklung des überwiegend bebauten Gebietes zu schaffen. Der Bereich des geplanten Geltungsbereiches schließt im Norden an den Bebauungsplan „Haferweg West“, im Osten an den Bebauungsplan „Spessartstraße Ost“ und im Süden an den Bebauungsplan „Eichgartenstraße“ an. Derzeit ist die Zulässigkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, zu beurteilen.

Die Kriterien zur Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich innerhalb des Bezugsrahmens der näheren Umgebung

- Art und
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und
 - Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,
- genügen häufig nicht, die Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechend durchzusetzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die planungsrechtlichen Vorgaben für Neubauten und für Maßnahmen im Gebäudebestand, für Erweiterungen oder Nachverdichtungen erreicht werden.

Die Gemeinde ist bestrebt, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 11262 bietet sich nach Aufgabe des Sägewerks die Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung einer Fläche innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches. Die Eigentümer des Areals planen eine Seniorenwohnanlage, die entsprechend der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) gefördert werden soll. Bei dem geplanten Fördervorhaben soll der Förderschwerpunkt und Vergabevorbehalt auf Seniorenwohnen liegen.

Eine Aufgabe der Bauleitplanung ist es grundsätzlich, Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen zu mindern und ein verträgliches Nebeneinander zu steuern. Es gilt Regelungen für eine verträgliche Verdichtung der Bebauung und Nutzung der Grundstücke zu treffen. Nachverdichtungen sollen maßvoll und geregelt nach städtebaulichen Gesichtspunkten erfolgen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch der Hochwasserabfluss für das Gewässer „Laufachbach“ berücksichtigt werden. Grundlage ist das „Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept im Einzugsgebiet des Laufachbaches“, ausgearbeitet von der Ingenieurgesellschaft SB mbH aus Laudenbach vom Dezember 2018.

Der Gemeinderat hat am 15.05.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Spessartstraße Mitte“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

2. VERFAHRENSABLAUF

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Das Plangebiet umfasst Flächen im unbeplanten Innenbereich und bietet aufgrund der Lage inmitten gewachsener Siedlungsstrukturen der Gemeinde städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für künftige Maßnahmen im Gebäudebestand sowie für das bestehende Ansiedlungsbegehren und den daraus resultierenden Wohnungsbedarf. Nach den Maßgaben der Schonung von Außenbereichsflächen ist so die innerörtliche Schaffung von Wohnraum möglich unter Nutzung der vorhandenen sozialen sowie auch technischen Infrastruktur.

Das Bauleitverfahren kann nach bisheriger rechtlicher Einschätzung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Zielsetzungen dem Anwendungsbereich für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ entsprechen.

Das Baugesetzbuch führt hierzu aus:

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die in einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.“

Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet – WA	20.156 m ²
Grundflächenzahl 0,4	

Zulässige Grundfläche gesamt	8.062 m²
-------------------------------------	----------------------------

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen.

- die zulässige Grundfläche beträgt 8.062 m², sodass die Obergrenze von 20.000 m² unterschritten wird,
- es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, da die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² liegt und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten.
Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

2.2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

In der Zeit vom 15.07.2019 bis einschließlich 19.08.2019 fanden die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. In der Sitzung des Gemeinderates am 16.09.2019 wurden die im Rahmen der Beteiligung vorgetragenen Bedenken und Anregungen beschlussmäßig behandelt. Aus dem Ergebnis der Abwägung und der Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft wurde der Entwurf des Bebauungsplanes überarbeitet und ergänzt. Erforderlich ist eine erneute Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Folgende Änderungen und Ergänzungen beinhaltet der vorliegende Bebauungsplanentwurf:

Festsetzungen zu

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses, Hochwasserschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 16 a, b und c)

- Korrektur der Plandarstellung der **Lage des Gewässers „Laufach“**
- Ausweisung eines **Gewässerrandstreifens** von **5,00 m** Breite nördlich der Laufach, bemessen ab Böschungsoberkante
- **Überschwemmungsgbietsgrenze** HQ 100
Die Darstellung der Überschwemmungsgbietsgrenze (12-2018) wird im Bereich der Anwesen Spessartstraße Nr. 58, 80 und 84 angepasst, um die Betroffenheit bei einem HQ 100 aufzuzeigen
- **Bestandsüberplanung, Zulassung von Vorhaben im Überschwemmungsgebiet**
Bei Vorhaben und evtl. notwendigen baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden oder Ersatzbauten ist folgendes zu berücksichtigen und im Einzelfall nachzuweisen:
 - Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
 - das Vorhaben darf den Wasserstand und den Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändern
 - das Vorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden
- **Mühlgraben**
Festlegung eines 4,00 m breiten Gewässerrandstreifens

Hinweise

- Hinweis auf **Hochwassergefahr und Hochwasserrisiko**

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Festsetzungen aus den **angrenzenden Bebauungsplänen „Eichgartenstraße“** und **„Haferweg West“** zu den **freizuhaltenden Gelände- bzw. Uferstreifen** entlang der Gewässer „Laufach“ und „Mühlgraben“ **werden nicht mehr nachrichtlich übernommen**. Einzuhalten und maßgebend sind die Festsetzungen aus dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „Spessartstraße Mitte“.

3. GELTUNGSBEREICH

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der östlichen Ortslage nördlich der Bundesstraße B 26 und beidseits der Spessartstraße. Im Süden wird die Fläche von dem Gewässer „Laufachbach“ begrenzt.

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt und der Abbildung 1 hervor.

Die Gebietsgröße beträgt rd. 2,44 ha.

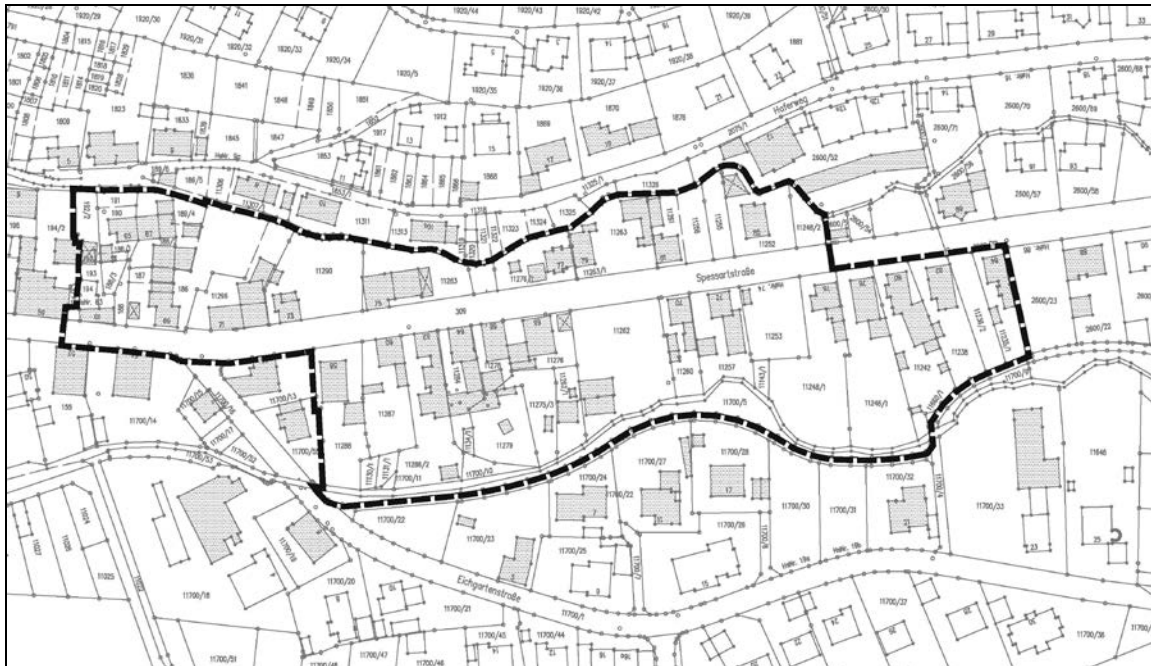


Abb. 1

Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes liegt mit der „Spessartstraße“ und den angrenzenden Ortsstraßen fest.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die im Planungsgebiet liegenden Haltestellen gegeben.

3.3 Technische Erschließung

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist die Versorgung des Gebietes über entsprechende Leitungstrassen in den Erschließungsstraßen gesichert.

Die Anlagen für die Trink- und Löschwasserversorgung, Energie- und Wärmeversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung (Mischwasserkanalisation) sind vorhanden.

3.4 Vorhandene Immissionsbelastungen

Auf den Planungsraum wirken die Geräuschimmissionen von der Bundesstraße B 26 und der Bahnlinie Aschaffenburg - Würzburg ein, die in einer Entfernung von 130 m bzw. 185 m südlich verlaufen, gemessen vom südlichsten Punkt an der Baugrenze.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP 1)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, und dem Regionalplan Bayerischer Untermain (RP 1) liegt die Gemeinde Laufach im Verdichtungsraum.

Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist die Wahrnehmung der Wohnfunktion zu gewährleisten (Grundsatz 2.2.7 LEP).

Die Änderungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen 3.1 und 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) sowie B II 1.2 und 2.2 des Regionalplanes der Region Bayerischer Untermain (1). Die Siedlungsentwicklung soll nachhaltig und flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind auszunutzen und vorrangig zu nutzen.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan ist die nördlich der Spessartstraße liegende Fläche weitgehend als *allgemeines Wohngebiet (WA)*, zu einem kleinen Teil als *Dorfgebiet (MD)*, dargestellt.

Südlich der Spessartstraße zeigt der Flächennutzungsplan die Darstellung *Mischgebiet (MI)* und *Grünfläche* entlang des Gewässers „Laufachbach“. Weiterhin ist das Überschwemmungsgebiet des Baches dargestellt.

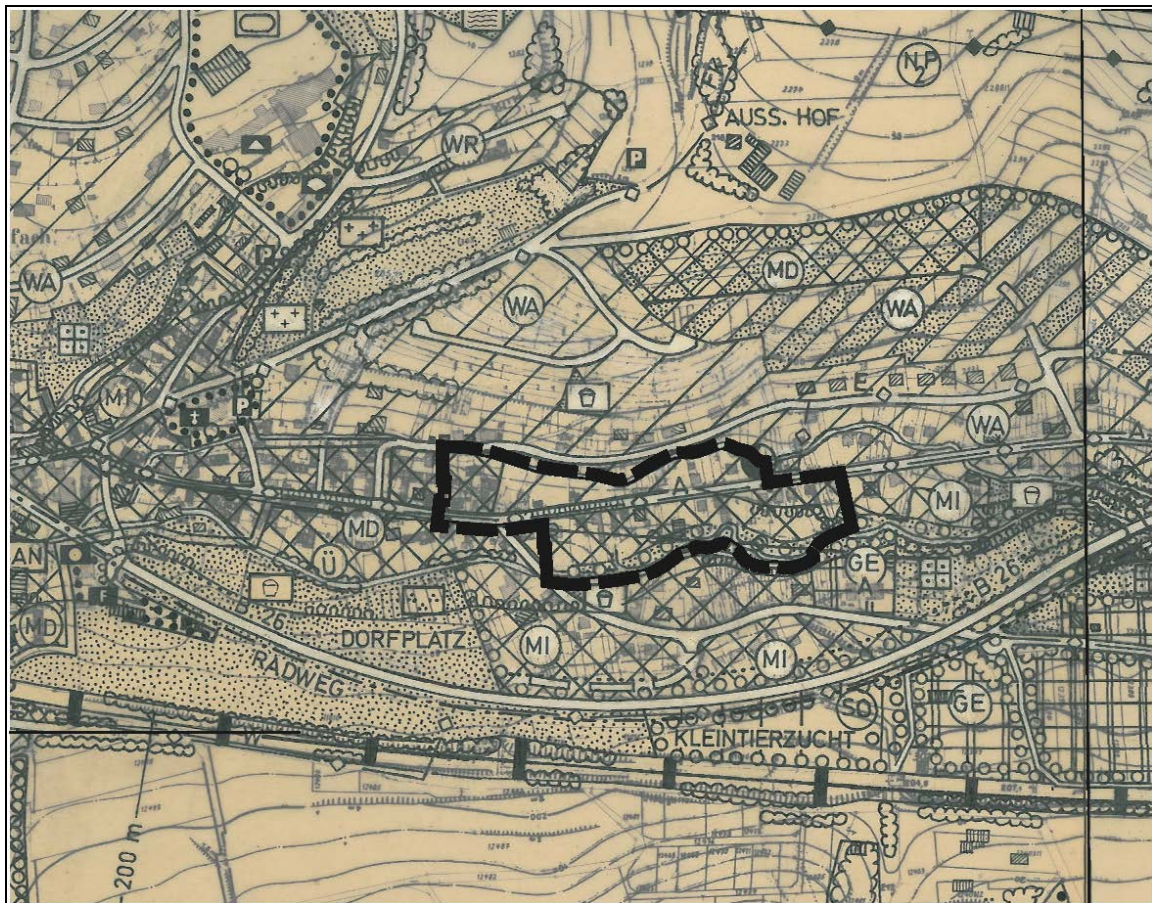


Abb. 2

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)
mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan somit zunächst in Teilbereichen entgegen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Entsprechend der geplanten baulichen Nutzung wird das gesamte Plangebiet als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO dargestellt.

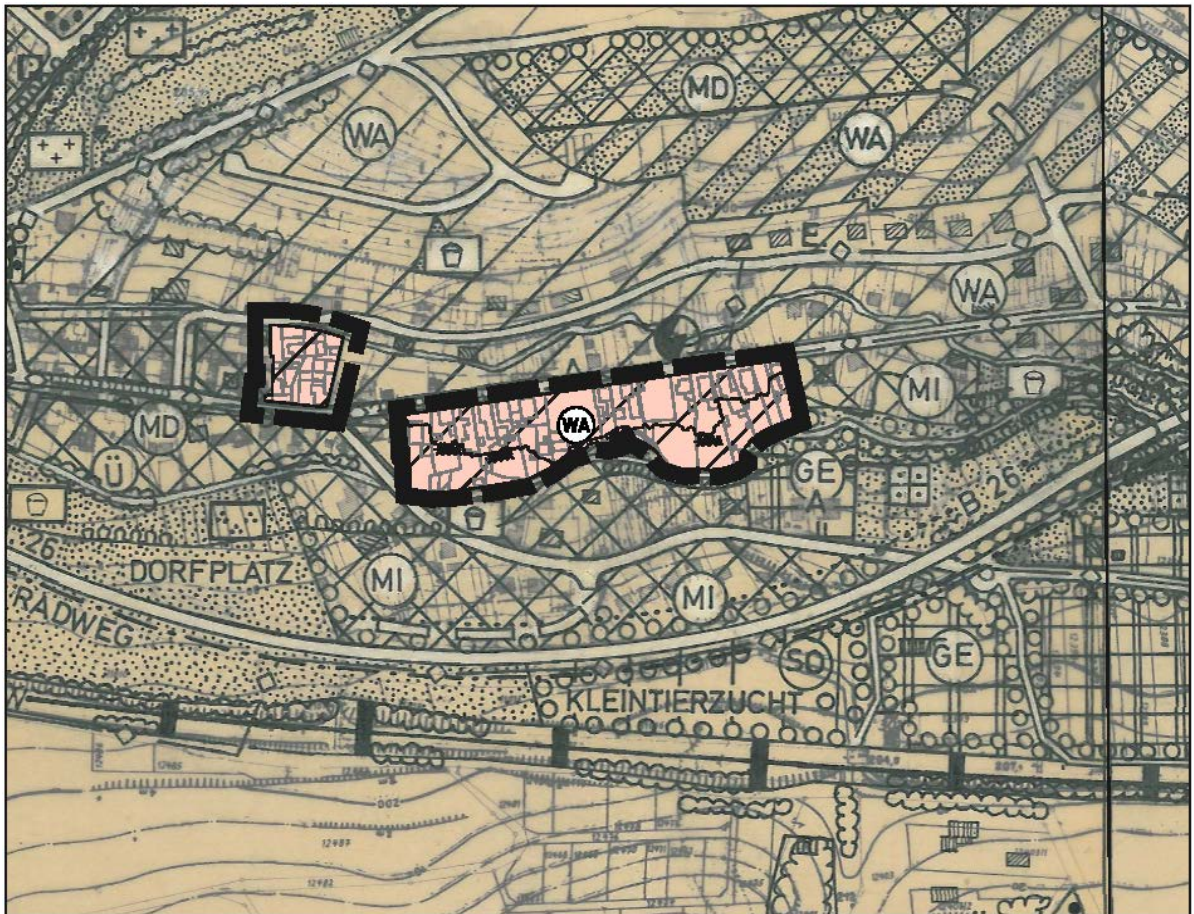


Abb. 3. Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes schließt sich an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Haferweg“ im Norden, „Spessartstraße Ost“ im Osten und „Eichgartenstraße“ im Süden an.

5. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan „Spessartstraße Mitte“, wird unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet, da die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten.

Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis d und j BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Entlang des südlichen Randes des Plangebietes fließt aus östlicher Richtung der Laufachbach. Zur Beurteilung des Hochwasserabflusses infolge eines hundertjährigen Hochwasserereignisses ohne Klimafaktor (HQ 100 oKF) hat die Ingenieurgesellschaft SB mbH hydraulische Berechnungen erstellt. Die rechnerisch maximal zu erwartende Hochwasserausbreitung ist in dem Bebauungsplan dargestellt und durch Festsetzungen und Hinweise zum Hochwasserschutz ergänzt.

Unmittelbar nördlich der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - außerhalb des Plangebietes – fließt der wasserführende Mühlgraben. Zur Gewährleistung des Wasserabflusses sowie der Gewässerunterhaltung ist ein 4,00 m breiter Uferstreifen freizuhalten.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten versiegelt. Im Vergleich mit der Bestandssituation können auf der Grundlage des Bebauungsplanes zusätzliche Flächen überbaut werden.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktion durch die Versiegelung von Flächen werden gemindert durch die Berücksichtigung der Ziele:

- vorrangige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken oder Maßnahmen zur Rückhaltung und Wiederverwendung des Dachwassers (z.B. Zisternen),
- Herstellung der Wege, Zufahrten, Stellplätze und sonstigen befestigten Flächen unter Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien zur Minimierung der Flächenversiegelung.

Schutzgüter Klima und Luft

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist damit zu rechnen, dass die Realisierung von weiteren Gebäuden und versiegelten Flächen keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen hat.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Umsetzung weiterer Bebauung sind aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes und der bestehenden Bebauung und Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Verbotstatbestände aus dem Artenschutzrecht sind durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen.

Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild könnte durch neue Baustrukturen verändert werden, die nicht ortstypische Dimensionen und Proportionen aufweisen und sich deshalb nicht in die bauliche Umgebung integrieren.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhen der Gebäude getroffen, so dass sich die baulichen Anlagen einfügen und keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet selbst und im Umfeld sind keine Natura 2000 – Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden.

Schutzgut Mensch

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion.

Das Gebiet ist durch Lärmbelastungen der südlich verlaufenden Trassen der Bundesstraße 26 sowie der Bahnlinie Aschaffenburg – Würzburg stark vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt von 55 dB tags und 45 dB nachts werden im gesamten Plangebiet überschritten.

Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind daher entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch weitere Wohnbebauung sowie die Möglichkeiten der intensiven Nutzung der Grundstücke im gesamten Plangebiet im Sinne einer Nachverdichtung ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.

Sonstige abzusehende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Rahmen der Bauausführungen könnten im Havariefall solche Auswirkungen durch den Eintrag umweltgefährdender Stoffe in den Boden und das Grundwasser entstehen. Jedoch entspricht das Gefährdungspotenzial dem üblicher Bauvorhaben. Durch das geplante Wohnbaugebiet sind keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei Durchführung der Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet – WA –

(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und § 4 BauNVO)

Entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungen wird das Plangebiet als **allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemeinen zulässigen Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 Nr.1 und 2 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Ausnahmeregelung sichert die Beteiligung der Gemeinde bei der Entscheidung über das jeweilige Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden folgende nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen sind mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Wohnbaugebietes nicht vereinbar. Eine Funktionsausweitung ist an dieser Stelle des Ortsgebietes städtebaulich nicht sinnvoll und entspricht nicht dem Charakter des Wohnens.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommens sowie ihres höheren Flächenverbrauchs, auch hinsichtlich der Stellplätze, sind die genannten Nutzungen nicht mit den vorhandenen Wohnnutzungen verträglich.

Mit der Festsetzung des gesamten Plangebietes als allgemeines Wohngebiet soll die vorwiegende Wohnnutzung im Gesamtgebiet gewahrt bleiben. Zielsetzung ist es, ein überwiegend dem Wohnen dienendes Baugebiet beizubehalten und zu entwickeln. Auf eine weitere Nutzungsintensivierung und Nutzungsmischung wird verzichtet.

Die bestehenden Betriebe widersprechen nicht dem Gebietstyp WA und erfordern somit nicht die Festsetzung eines Misch- oder Dorfgebietes.

Flächen für förderungsfähigen Wohnraum – WA-Soz.W –

Das Grundstück Fl.Nr. 11262, Spessartstraße Hs.Nr. 68a, wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** mit der Bestimmung „**Fläche für die soziale Wohnraumförderung**“ festgesetzt.

Die Eigentümer planen die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit 18 Wohneinheiten. Die Wohnanlage soll von der Regierung von Unterfranken – bei Vorliegen der technischen und verwaltungsmäßigen Vorgaben – entsprechend der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) gefördert werden. Die Vergabe/Vermietung der Wohnungen bis zum Ablauf der Bindungsfrist wird durch das Landratsamt Aschaffenburg überwacht und durchgeführt.

Berechtigte Mieter sind nach ihrem Einkommen berechnete Haushalte, bei dem geplanten Fördervorhaben soll der Förderschwerpunkt und Vergabevorbehalt auf Seniorenwohnen liegen.

Bei Beantragung kann eine 40-jährige Belegungs- und Mietpreisbindung verbeschieden werden. Ein Bewilligungsbescheid ist mit Auflagen verbunden wie beispielsweise:

- Die Aufteilung der Wohnungen nach WEG ist nicht zulässig.
- Vertragsstrafen und evtl. auch Bußgelder bei Verstößen gegen die Auflagen des Bescheides.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

In den **allgemeinen Wohngebieten** wird das Maß der baulichen Nutzung mit der **Grundflächenzahl** von **0,4** und der **Geschossflächenzahl** von **1,2** bestimmt, diese Werte entsprechen den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung

Die maximale Zahl der Geschosse orientiert sich an den Bestandsgebäuden im Plangebiet.

Die Höhenbegrenzung der Bebauung erfolgt über die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festlegung der maximalen Wandhöhen. Zulässig sind zwei Vollgeschosse und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss.

Die Wandhöhe für die nördlich der Spessartstraße liegende Bauzeile wird mit 7,75 m über Gelände auf der Bergseite und 8,50 m über Straße auf der Talseite festgelegt. Für die Bebauung südlich der Spessartstraße wird die Wandhöhe mit 7,75 m über Straße bergseits und 8,50 m über Gelände talseits festgeschrieben.

Zulässige Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 53°.

Geländeveränderungen, Stützmauern und Mauern

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrassierung des Geländes sind Veränderungen der Geländeoberfläche wie Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

Durch diese zulässigen Geländeanpassungen sind Veränderungen der vorhandenen Geländesituation im Hinblick auf eine optimierte Gebäudeplanung möglich (z.B. barrierefreie Zugänge).

Die Ansichtsfläche von Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und von Mauern zur Abfangung von Auffüllungen, auch zur Herstellung von Terrassen, darf eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.

Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Planbereich die Bebauung in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser anzuordnen.

Um bei der künftigen Entwicklung und Neuordnung im Bereich der Grundstücke Spessartstraße 65 und 67 eine flächensparende und familiengerechte Bauweise auf relativ kleinen Grundstücken bei gutem Wohnwert zu ermöglichen, werden für diese Fläche nördlich der Spessartstraße die Hausformen Doppelhaus und Hausgruppe zugelassen.

Südlich der Spessartstraße gilt im östlichen und westlichen Bereich die Festsetzung der abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, hier wird die bestehende Struktur mit der halboffenen Bauweise berücksichtigt. Die Gebäude werden an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut, während an der anderen Grenze ein Abstand einzuhalten ist. Im Bestand stehen die Baukörper häufig nur teilweise an einer seitlichen Grenze.

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen definiert. Die für eine Bebauung vorgegebenen „Baufenster“ sind so großzügig dimensioniert, dass sie ausreichend Varianten zur Realisierung von Erweiterungen und Umbauten bzw. Neubauten zulassen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO als untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und gebietsverträglich sind, sind allgemein zulässig und werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen, die nicht den untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zuzuordnen sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen sind bestehende Garagengebäude. Carports (überdachte Stellplätze) sind auch außerhalb der Baugrenzen im Vorgartenbereich zulässig. Einzuhalten ist ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 1,0 m. Tore und Außenwände sind unzulässig. Doppelparker sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

7. ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße „Spessartstraße“ ist mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut, die Fahrbahn weist eine Breite von 6,50 m auf.

7.2 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Aschafftalgemeinden in Goldbach. Für die örtliche Wasserverteilung ist die Gemeinde zuständig.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die nach dem Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) geforderte Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden ist durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Laufach gewährleistet.

In dem Plangebiet sind drei Unterflurhydranten vorhanden, an jedem Hydranten ist eine Löschwasserentnahme von 1.600 l/min (96 m³/h) möglich.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt und erfolgt im Mischsystem über die Ortskanalisation. In der Spessartstraße liegt ein StB-Abwasserrohr mit DN 500 im östlichen Bereich und westlich des Grundstücks Spessartstraße 69 ein StB-Abwasserrohr mit DN 800.

Versorgungsträger:

Abwasserverband der Aschafftalgemeinden, Kläranlage Weyberhöfe.

Gasversorgung

Das Gebiet ist an die Gasversorgung angeschlossen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt.

Abfallbeseitigung

Für die umweltgerechte Entsorgung der Abfälle ist der Landkreis Aschaffenburg verantwortlich.

8. NATUR UND UMWELT

8.1 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a, b und c BauGB)

Entlang der südlichen Abgrenzung des Plangebietes verläuft der Laufachbach ein Gewässer III. Ordnung, aus östlicher Richtung. Nach dem Ergebnis der hydraulischen Berechnungen zu dem Hochwasserabfluss infolge eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100 oKF) wurde die maximal zu erwartende Hochwasserausbreitung in den Bebauungsplan übernommen. Grundlage ist die Planung „Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept (HWRK) im Einzugsbereich des Laufachbachs“ der Ingenieurgesellschaft SB mbH, Miltenberger Straße 1, 63925 Laudenbach vom Dezember 2018, die eine Aktualisierung des HWRK vom August 2018 mit Berücksichtigung der Planung auf dem Grundstück Fl.Nr. 11262 (Münz – ehemaliges Sägewerk) beinhaltet. Die zu erwartenden Wassertiefen können der hydraulischen Berechnung zum Überschwemmungsgebiet, die bei der Gemeinde vorliegt, entnommen werden.

Der Überschwemmungsbereich ist von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Bauwerken und Einfriedungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sicherzustellen. Es dürfen keinerlei Materialien gelagert werden, die bei Hochwasser abgeschwemmt oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können. Bei der Anlage von Stellplätzen ist von Geländemodellierungen abzusehen.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Gebäude, die teilweise bzw. vollständig in der Überflutungsfläche liegen (Anwesen Spessartstraße 58, 80 und 84) oder diese auch nur punktuell berühren, vollständig geflutet werden. Abhängig ist die Betroffenheit von der Gebäudestruktur und den Wasserspiegelhöhen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine „Bestandsüberplanung“. Maßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind im Einzelfall auf ihre wasserrechtliche Zulassung zu prüfen. Bei Vorhaben und eventuell notwendigen baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden oder Ersatzbauten ist folgendes zu berücksichtigen und nachzuweisen:

- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- das Vorhaben darf den Wasserstand und den Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändern,
- das Vorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Übernommen werden folgende allgemeine Hinweise zur Hochwasserabfluss-Modellierung:

Die hydraulischen Berechnungen basieren überwiegend auf Befliegungsdaten. Es können gegenüber tachymetrischen Aufnahmen entsprechende Abweichungen in den Höhen auftreten. Mit den Unterlagen wird die Situation im Gemeindegebiet bezogen auf den Zeitraum 2016 bis 2018 für den Bestand beschrieben (HQ 100 ohne Klimafaktor). Es handelt sich damit um eine Betrachtung des IST-Zustandes im Gelände, punktuell ergänzt durch das geplante „Bauvorhaben Sägewerk“. Veränderungen jeglicher Art, z.B. durch Baumaßnahmen, können letztlich zu einer Veränderung der abgebildeten Hochwasserlage führen. Dies gilt auch für äußere Einflüsse wie z.B. die rechnerisch nicht ermittelbaren Auswirkungen durch Treibgut. Die rechnerischen Modellierungen geben daher keine Sicherheit bzgl. der Hochwasserfreiheit im Maßnahmengbiet (grundsätzlicher Sachverhalt!). Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass durchaus auch noch seltenere Hochwasserereignisse mit deutlich ausgeprägteren Überflutungsflächen auftreten können und in jüngster Vergangenheit bereits bundesweit festgestellt wurden.

Nördlich an das Gewässer „Laufach“ angrenzend wird ein Bereich als Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die Breiten des Bachbettes und der beidseitigen Gewässerböschungen im Planungsbereich variieren sehr, im Mittel beträgt die gesamte Breite ca. 3,00 m bis 6,00 m (Bachbett zwischen ca. 0,50 m und 1,50 m Breite). Daher wird im Bebauungsplan ein Bereich von 8 m Breite ab Achslinie des Baches dargestellt.

In der Örtlichkeit ist hier ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten, der sich ab der Böschungsoberkante bemisst. Ziele und Nutzen des Gewässerrandstreifens sind sowohl die ordnungsgemäße Unterhaltung als auch Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers, die Sicherung des Wasserabflusses sowie die Verminderung von Stoffeinträgen aus angrenzenden Flächen.

Südlich des Laufachbaches wird ein öffentlicher Grünstreifen als Schutzstreifen im Sinne eines Gewässerrandstreifens bis an die Grenze des Geltungsbereiches, die an den Fußweg anschließt, ausgewiesen.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fließt außerhalb des Plangebietes der wasserführende Mühlgraben, der sich in privatem Eigentum befindet. Der Ablauf eines hundertjährigen Hochwasserereignisses führt gemäß der Überschwemmungsberechnung im Bereich des vorliegenden Plangebietes zu keinen Überflutungen.

Damit es zu keinem erhöhten Wasserabfluss im Mühlgraben bei Hochwasser kommt, ist dauerhaft zu gewährleisten, dass das Hochwasser über die Grundstücke Fl.Nrn. 2600/14 und 2600/17 linksseitig ausufern und ungehindert in Richtung Laufachbach abfließen kann.

Entlang des Mühlgrabens ist im Planungsraum ein 4,00 m breiter Gewässerrandstreifen zur Gewässerunterhaltung sowie zur Erhaltung und Verbesserung des ökologischen und chemischen Zustands des Gewässers freizuhalten. Auffüllungen und abflussbehindernde Einbauten sind nicht zulässig.

8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Freiflächengestaltung

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen.

Stellflächen und Zufahrten

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Befestigung der Stellplatzflächen und Zufahrten ist in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen, beispielsweise Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder lediglich befestigte Fahrspuren.

Artenschutz

Durch die Realisierung weiterer Bebauung sind aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes und der bestehenden Nutzungen keine erheblichen Konflikte des Artenschutzes zu erwarten.

Verbotstatbestände aus dem Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden berücksichtigt durch folgende Maßnahmen:

- Nach §§ 44, 45 BNatSchG ist der abzureißende Gebäudebestand auf das Vorkommen von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mehlschwalben, Mauersegler, Dohlen) und Säugetieren (Fledermäuse) von einer biologisch ausgebildeten Person zu überprüfen. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten vorzulegen. Je nach Ergebnis kann das die Bereitstellung neuer Quartiere nach sich ziehen.
- Vor Baumaßnahmen auf den Grundstücken sind die Bäume zu kontrollieren und sicherzustellen, dass Brut-, Nist- und Zufluchtstätten von geschützten Tieren nicht beeinträchtigt werden oder um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens zu treffen.
- Höhlenbäume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.
- Mit der Beschränkung von Gehölzrodungen und Baumfällungen auf den artenschutzrechtlich begründeten Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar werden Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen vermieden (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG).

8.3 Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzung von Straßenbäumen

Bäume haben einen hohen ökologischen Wert und eine gestalterische Wirkung. Der öffentliche Straßenraum ist durch hochstämmige standortgerechte heimische Laubbäume zu gliedern.

Hausbaum

Bei einer Neubebauung ist auf dem Baugrundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls nach Abgang zu ersetzen.

Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen.

Bei den Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Schutzstreifen zu den Telekommunikations- und Versorgungsanlagen eingehalten oder Schutzmaßnahmen für die Anlagen vorgesehen werden.

9. IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Süden des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von 130 m bis 140 m (gemessen von der südlichen Baugrenze) die Bundesstraße B 26 und in einem Abstand von ca. 200 m die Bahnlinie Aschaffenburg-Würzburg

Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005

Bundesstraße 26

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	Bundesstraße 26	
		tags	nachts
1	Zählstelle		
3	DTV 2025 Kfz/h	780	140
4	LKW-Anteil <i>p</i> %	6,5	9,0
5	L_{m25} dB	68,08	61,16
6	ΔL_{Stg} =<5% dB	0	
7	ΔL_{StrO} Asphaltbeton dB	- 0,5	
8	ΔL_v 100 km dB	0	
9	ΔL_k dB	0	
10	$L_{W'}$ dB	67,58	60,66

Abstand 130 m von Fahrbahnmitte

11	ΔL_s 130 m dB	-9,94	
12		57,64	50,73

Abstand 200 m von Fahrbahnmitte

13	ΔL_s 200 m dB	-12,90	
14		54,68	47,77

Bahnlinie

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	Bahnlinie	
		tags	nachts
1	Prognosezeitraum 2025 nach Schalltechnischer Stellungnahme des Büro GSA Ziegelmeier GmbH	57	57

Zusammenfassung Bundesstraße -Bahn

1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Bundesstraße 26			Bahn			$\Sigma\Delta L$ (Aufgerundet)	
Immissionspunkt	Abstand	tags dB	nachts dB	Abstand	tags dB	nachts dB	tags dB	nachts dB
1	130	57,64	50,73	185	56	56	60	58
2	200	54,68	47,77	270	57	57	59	58

Grundlage der Angaben zur Bahnlinie ist die Schalltechnische Stellungnahme des Büros GSA Ziegelmeyer GmbH vom 23. April 2018 zu dem Bebauungsplanverfahren „Hammer Süd, Änderung 3.

Nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte zu beachten, um eine angemessene Berücksichtigung des Schutzes vor Lärmbelastungen zu erfüllen:

in einem allgemeinen Wohngebiet

- tags 55 dB und nachts 45/40 dB,

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass im gesamten Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl für den Tagzeitraum als auch den Nachtzeitraum überschritten werden.

Bei Neu- und Umbaumaßnahmen müssen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen mind. die in Tab. 7 des Teils 1 der DIN 4109 vom Januar 2018 für den betreffenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die Schlafräume sollten möglichst schallabgewandt orientiert werden. Dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Die schallgedämmten Lüftungen müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.

10. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Abstandsflächenregelung

In der offenen Bauweise richten sich die Abstandsflächentiefen nach den Regelungen des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Für die abweichende halboffene Bauweise gilt die Abstandsflächenregelung nach Artikel 6 Abs. 7 Nr. 1 und 2 BayBO. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70° wird zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet. Die reduzierte Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 der Wandhöhe (H). Als Mindestabstandsfläche sind 3 m einzuhalten.

Dachformen und Dachneigungen

Für die Dachform Satteldach wird eine zulässige Neigung zwischen 30° und 53° zugelassen. Mit der Festsetzung von geneigten Dachflächen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Weitere Dachformen sind nicht gewollt, da eine Einheitlichkeit beibehalten werden soll.

Dacheindeckung

Die Dachflächen sind in gedecktem Farbton auszuführen, um ein ruhiges Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Glänzende Materialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig.

Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel

Hinsichtlich der Dachgestaltung enthält der Bebauungsplan Vorgaben zu Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebeln.

Regelungen bezüglich Dachform und Dachneigung von Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebeln werden in Anpassung an die heutigen Gestaltungsvorstellungen nicht getroffen.

Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig.

Stellplatzbedarf

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich im Einzelnen nach der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie deren Ablösung“ der Gemeinde Laufach in der jeweils gültigen Fassung.

Festsetzung für das „WA-Soz.W“:

In dem Wohngebiet *Flächen für die soziale Wohnraumförderung* „WA-Soz.W“ ist je Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen.

Die Reduzierung der herzustellenden Stellplätze wird damit begründet, dass die Vergabe der Wohnungen in Abhängigkeit des Einkommens und vorwiegend an Senioren erfolgt. Aus diesen Gründen ist eine geringere Anzahl von Fahrzeugen zu erwarten.

Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

11. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält Hinweise auf:

- **Vorgeschlagene Standorte** für die Wohngebäude
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.
- **Schalltechnische Orientierungswerte** nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1:
Allgemeines Wohngebiet – WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- **Bundesstraße 26 und Bahnlinie**
Auf die von der Bundesstraße 26 und der Bahnlinie auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm, wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen (sowohl aktiver als auch passiver Lärmschutz) können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße, der Deutschen Bahn und der Gemeinde weder derzeit noch in Zukunft geltend gemacht werden.
- **Bodenfunde und Denkmalschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG, Meldepflicht und Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern) hingewiesen.
- **Bergbau**
Bei Baugrunduntersuchungen und Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren. Bei Vorkommen von Bergbaustollen sind anfallende Kosten zur Verfüllung von den Grundstückseigentümern zu tragen.
- **Böschungen**
Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1: 1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.
- **Freiflächengestaltungsplan**
Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind insbesondere die befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen und ein Geländeschnitt bei Höhenveränderungen darzustellen.
- **Anlagengenehmigungspflicht am Laufachbach**
Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) genehmigungspflichtig.
Anlagen sind insbesondere
 - bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege
 - Leitungsanlagen

- **Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikobereich**
Die Gebäude südlich der Spessartstraße im Bereich der Anwesen mit den Nrn. 56 – 84 und nördlich der Spessartstraße, Anwesen Nrn. 61, 69 – 71 liegen im Hochwassergefahren- bzw. im erweiterten Hochwasserrisikobereich. Die Gebäude tangieren die Überschwemmungsgbietsgrenze oder liegen in unmittelbarer Nähe.
Es wird auf die Überschwemmungsgefahr bei einem HQ 100 hingewiesen.
Von den jeweiligen Betroffenen ist daher ein Objektschutz am Gebäude zu prüfen, bsp. eine hochwasserangepasste Bauweise.
Es werden folgende Hochwasserschutzmaßnahmen empfohlen:
Anordnung von Gebäudeöffnungen mindestens 0,50 m über dem zu erwartenden Wasserspiegel bei einem HQ 100, Verwendung geeigneter Baustoffe etc.
- Gegen **Oberflächenwasser, Schicht- und Hangdruckwasser** sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen. **Quell- und Dränsammelwasser** dürfen nicht der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden.
- **Niederschlagswasserbeseitigung**
Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den eigenen Grundstücken breitflächig zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.
Zu prüfen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den Grundstücken.
Unter Einhaltung der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) ist die Versickerung von Niederschlagswasser wasserrechtlich erlaubnisfrei.
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser werden Dacheindeckungen mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei nicht zugelassen.
- **Regenerative Energien**
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarenergie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.
- **Zweiter Rettungsweg**
Bei Gebäuden, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.
- **DIN-Normen**
DIN-Normen, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Fachbereich Bauen und Planen der Gemeinde Laufach, Raiffeisengasse 4, 63846 Laufach während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

12. GRÖSSE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Allgemeines Wohngebiet – WA	20.156 m ²
Verkehrsflächen	
Straße, Gehweg	3.102 m ²
Grünfläche einschl. Wasserfläche	1.170 m ²
Plangebiet gesamt	24.428 m² (rd. 2,44 ha)

13. VERFAHREN

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Spessartstraße Mitte“	15.05.2017
II. Billigung des Vorentwurfes und Anordnung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Spessartstraße Mitte“ in der vorgelegten Fassung unter Berücksichtigung der gefassten Beschlüsse sowie Beschlüsse zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung und Beschluss zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens.	21.01.2019
III. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB	01.04.2019 bis 03.05.2019
IV. Beschlussfassung über die Stellungnahmen Billigungs- und Auslegungsbeschluss Prüfung, Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	24.06.2019
V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	15.07.2019 bis 19.08.2019
VI. Abwägungsbeschluss und Beschluss zur 2. öffentlichen Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsentscheidung durch den Gemeinderat. Beschlüsse des Gemeinderates zur Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes i.d.F. vom 12.09.2019 und zur Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.	16.09.2019

VII. 2. öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Behörden 30.09.2019 bis 14.10.2019

VIII. Abwägung und Satzungsbeschluss

Bericht über das Ergebnis der 2. öffentlichen Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung mit Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Mit Beschluss des Gemeinderates wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Spessartstraße Mitte“ nach § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 21.10.2019 als Satzung beschlossen.

21.10.2019

IX. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

08.11.2019

Ausgearbeitet:
Buatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Anerkannt:

Aschaffenburg, 25.01.2019
ergänzt, 24.06.2019
ergänzt, 12.09.2019
ergänzt, 16.09.2019
ergänzt, **21.10.2019**

Laufach,