

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„ORTSMITTE FROHNHOFEN“

GEMEINDE LAUFACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG



Stand: 29.01.2024 | Zeichnerischer Teil: VENT_1 | Bearbeiter: BM, AK



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
| 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung | 3 |
| 2. Aufstellungsverfahren | 6 |
| 2.1 Planungsvorgaben | 6 |
| 2.2 Rechtsgrundlagen | 6 |
| 2.3 Verfahrensverlauf | 7 |
| 2.4 Verfahrenswahl | 7 |
| 3. Rahmenbedingungen | 8 |
| 3.1 Lage im Gemeindegebiet | 8 |
| 3.2 Geltungsbereich | 9 |
| 3.3 Topographie | 10 |
| 3.4 Verkehrserschließung | 10 |
| 3.5 Bebauung und Nutzung | 11 |
| 3.6 Natur, Landschaft, Umwelt | 12 |
| 4. Planungskonzeption | 16 |
| 4.1 Ziele und Zwecke der Planung | 16 |
| 4.2 Städtebauliche Konzeption | 16 |
| 5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen | 19 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung, IV A 1 | 19 |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB/ §§16-21 BauNVO), IV A 2 | 22 |
| 5.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen, IV A 3 | 43 |
| 5.4 Grünflächen, Grünordnung, IV A 4 | 47 |
| 5.5 Gestaltung der Gebäude (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO), IV B 2 | 49 |
| 5.6 Gestaltung der Freiflächen | 53 |
| 5.7 Sonstige Festsetzungen | 54 |
| 6. Erschließung der Baugebietsflächen | 57 |
| 6.1 Verkehrserschließung | 57 |
| 6.2 Trink- und Löschwasser | 57 |

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teile nördlich und südlich der Aschaffenburger Straße (B 26) und umfasst den historischen Ortskern von Frohnhofen.

Der östliche Teil des Plangebietes erstreckt sich südlich der B 26 und wird ausschließlich von dieser erschlossen, abgesehen von einigen wenigen Hinterliegererschließungen. Durch Abbruch und Neubau findet hier bereits eine Umstrukturierung statt. Eine Nachverdichtung auf den Grundstücken ist in geringem Umfang möglich, durch die einseitige Erschließung von der B 26 allerdings in der Regel als Hinterliegererschließung.

Der auf einem Plateau liegende Friedhof, der im Nordwesten an das Plangebiet angrenzt, wird derzeit nicht direkt von der Ortsdurchfahrt her erschlossen, sondern über eine nördlich gelegene Zufahrt.

Mit der Planung soll eine bessere Erreichbarkeit des Friedhofs und der dort geplanten, vorgelagerten Gebäude geschaffen werden. Hierzu erfolgt die neue Erschließung des Plateaus als Straßenstich von der B 26 auf Höhe von Flurstück 13993.

Im westlichen Planungsgebiet, südlich der B 26, befinden sich große, parkähnliche Grundstücke mit Wohnbebauung in offener Bauweise. Ein weiteres Abrücken von der Ortsdurchfahrt soll verhindert und die Grundstücke entlang der Laufach als Grünflächen gesichert werden.

Im Bereich des historischen Ortskerns sind unzweckmäßige Parzellenzuschnitte vorzufinden, die sich auch in einer unstrukturierten Bebauung widerspiegeln. Dies gilt sowohl für die nördlich wie auch südlich der B 26 liegenden Grundstücke. Hierdurch wird die Bebau- und Nutzbarkeit der Grundstücke zum Teil eingeschränkt. Die historisch entstandenen Strukturen des Ortskerns lassen in weiten Teilen kein städtebauliches Ordnungsprinzip erkennen und sind wahrscheinlich auf die in der Gegend übliche Realteilung zurückzuführen.

Die Bestandsgebäude des nördlichen Teils des Plangebietes werden über den Preußenweg im Osten erschlossen sowie über eine zentral liegende private Erschließungsfläche. Das Quartier wird bereits zu einem hohen Grad baulich genutzt. Es bestehen nur vereinzelt Nachverdichtungspotentiale.

Im südlichen Teil des historischen Ortskerns von Frohnhofen werden auf Flur Nr. 13967/1 durch den geplanten Abbruch nicht mehr genutzter landwirtschaftlicher Gebäude und städtebaulicher Neustrukturierung große Flächen frei, die wertvolles Potential für eine Nachverdichtung bieten.

Die Einwohnerentwicklung Laufachs mit Frohnhofen ist in den letzten Jahren stabil bzw. positiv. Dies hängt u. a. mit der Nähe zum Oberzentrum Aschaffenburg und der Lage im Rhein-Main-Gebiet zusammen. Es ist daher davon auszugehen, dass es hier auf Grund des bestehenden Siedlungsdrucks im genannten Verdichtungsraum zu weiterhin steigender Nachfrage nach Wohnraum kommt, die in den Ballungsräumen nicht vollständig befriedigt werden kann, u. a. durch das dortige hohe Preisniveau.

Einige weitere Gebäude im Plangebiet werden nicht mehr oder nur noch wenig genutzt. Dies betrifft z. B. einige größere Scheunen und sonstige Nebengebäude. Es ist daher davon auszugehen, dass es hier auf Grund des beschriebenen, bestehenden Siedlungsdrucks in absehbarer Zeit zu baulichen Neustrukturierungen kommen wird.

Der baurechtliche Rahmen, der derzeit durch den § 34 BauGB vorgegeben wird, lässt aufgrund der heterogenen Bebauung im Plangebiet eine Vielzahl an städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten offen und reicht nicht aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Aufgrund der großvolumigen Baukörper, welche im Plangebiet immer wieder vorzufinden sind, ist beispielsweise auch die Errichtung größerer Wohnanlagen möglich, was städtebaulich nicht wünschenswert ist.

Die Gemeinde im ländlichen Raum möchte ihre eher dörfliche Struktur behalten und diese in Anpassung an zeitgemäße Bauformen weiterentwickeln. Ein ungeordnetes Durcheinander von Dachformen, Gebäudehöhen und Baukörpern soll vermieden werden. Das vorhandene Gebiet ist im Altort und östlich davon auch dadurch gekennzeichnet, dass die Baukörper nahe an der Straße stehen. Da es sich im Planbereich teilweise um ältere und unsanierte Bausubstanz handelt, steht zu befürchten, dass Gebäude abgerissen, mit mehr Geschossen und aus der Bauflucht zurückspringend errichtet werden. Dies hätte einen Verlust der Raumkanten, welche den Straßenraum bilden, zur Folge.



Historischer Ortskern bei der Uraufnahme ©Bayerische Vermessungsverwaltung

Im östlichen Bereich des Plangebietes, südlich der B26 kam es in den letzten Jahren durch Umstrukturierungen bereits zu städtebaulichen Fehlentwicklungen. Die Gebäude springen - teilweise extrem- aus der Bauflucht zurück, was einen Verlust der Raumkante zur Folge hat und eine zusätzliche Erschließung notwendig macht. Die kubischen Baukörper mit flachen Dächern stellen untypische Gebäude- und Dachformen dar. Die Modeerscheinung, die insbesondere bei Staffelgeschossen eine Nutzung des letzten Geschosses als Penthouse ermöglicht, wird von

der Gemeinde als orts- und regionsfremd empfunden. Diese Bauformen sind bereits auch an anderen Stellen im Gemeindegebiet entstanden, wo man nicht rechtzeitig bauleitplanerisch tätig werden konnte.



Das gleiche Gebiet heute ©Bayerische Vermessungsverwaltung

Ohne das Eingreifen der Gemeinde ist daher zum einen eine ungewünschte städtebauliche Entwicklung zu erwarten, zum anderen eine Nachverdichtung, die aufgrund des Siedlungsdrucks erforderlich wäre, aber ungeregt erfolgt. Die Gemeinde nimmt daher ihre vom Gesetzgeber in §1 Abs. 3 und 5 BauGB verankerte Aufgabe wahr und stellt einen Bebauungsplan für das Plangebiet auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden daher mehrere städtebauliche Ziele verfolgt:

- Es soll eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden. Diese besteht insbesondere in folgenden Punkten
 - o Städtebauliche Neustrukturierung der Ortsmitte
 - o Erhalt und Weiterentwicklung der Bebauung am Straßenrand
 - o Entwicklung der Dachlandschaft des Gebietes
 - o Steuerung der Größe und Höhe von Baukörpern und Bauvolumen
 - o Schaffung der baurechtlichen Rahmenbedingungen für das Gemeindezentrum
 - o Sicherung der nichterschlossenen Parzellen durch öffentliche Erschließungsflächen
 - o Direkte Erschließung von Friedhof und der neuen Baugrundstücke auf Flurnummer 13990
- Ein weiteres Ziel ist es, für Bauherren und Planer klare planerische und baurechtliche Voraussetzungen zu schaffen, um lange Genehmigungswege zu vermeiden, die auch mit hohen Kosten und Unsicherheiten für die Bauwerber verbunden sind.

2. Aufstellungsverfahren

2.1 Planungsvorgaben

Die Belange der Raumordnung ergeben sich aus der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Freistaats Bayern vom 22. August 2013, die am 16. Mai 2023 letztmalig geändert worden und am 1. Juni 2023 in Kraft getreten ist. Der Regionalplan (RP) der Region Bayerischer Untermain ist zuletzt durch die 16. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 5. August 2020 geändert worden, die am 25. August 2020 in Kraft getreten ist.

2.2 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

| | |
|---------------|---|
| <u>BauGB</u> | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung von 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) |
| <u>BayBO</u> | Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) |
| <u>BauNVO</u> | Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| <u>PlanZV</u> | Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) |

Die Gemeinde Laufach besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan der am 29.06.1994 vom Landratsamt Aschaffenburg genehmigt und am 15.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Im Nordosten des Geltungsbereichs liegen die Bebauungspläne „Zwischen Aschaffener Straße und Berliner Straße“ mit Rechtskraft vom 16.11.2012, „Frohnhofen zwischen B 26 und Königsberger Straße“ mit Rechtskraft vom 25.02.1972 und „Frohnhofen Nord Neubearbeitung (Änderung 3)“ mit Rechtskraft vom 27.05.1994. Diese Bebauungspläne sind von der Planung nicht betroffen und weiterhin gültig.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird und die angestrebte Nutzung sich

nicht vollständig aus den Darstellungen des FNP entwickeln kann, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung nach §13a Abs.2 Nr.2 BauGB angepasst.

2.3 Verfahrensverlauf

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

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

| | |
|---|-------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 14.06.2021 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 18.06.2021 |
| Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 08.03.2024 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 02.04.-06.05.2024 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden | 02.04.-06.05.2024 |
| Bekanntmachung förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit | |
| Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit | |
| Förmliche Beteiligung der Behörden | |
| Satzungsbeschluss | |

2.4 Verfahrenswahl

Das Baugesetzbuch ermöglicht Kommunen im § 13 a für Bebauungspläne der Innenentwicklung das vereinfachte Verfahren durchzuführen. Die Grenze hierfür hat der Gesetzgeber bei 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung gesetzt. Das allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von 31.612 m². Multipliziert man diese Zahl mit der zulässigen Grundflächenzahl, erhält man den tatsächlich relevanten Wert von 31.612 m² * 0,4 = 12.644,80 m². Hinzu kommen das Urbane Gebiet mit einer Fläche von 5.140 m², aber einer GRZ von 0,6, also 5.140 m² x 0,6 = 3.084 m² sowie die Gemeinbedarfsfläche für Vereine und Soziales mit 1.000 m² und einer GRZ von 0,8, ergibt 1.000 m² x 0,8 = 800 m². In Summe sind das 12.644,80 + 3.084 + 800 = 16.528,80 m² < 20.000 m²! Das bedeutet, dass der höchstzulässige Wert eingehalten ist.

Das Verfahren nach §13a BauGB kann daher durchgeführt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den historischen Altort von Frohnhofen und die sich südlich der B 26 nach Osten und Westen im Laufe der Zeit entwickelten Siedlungsbereiche. Mitten durch den Geltungsbereich verläuft die stark befahrene B 26, welche die drei Ortsteile Frohnhofen im Westen, Laufach in der Mitte und Hain im Osten verbindet.



Lage im Gemeindegebiet



Das Plangebiet im städtebaulichen Kontext



3.2 Geltungsbereich

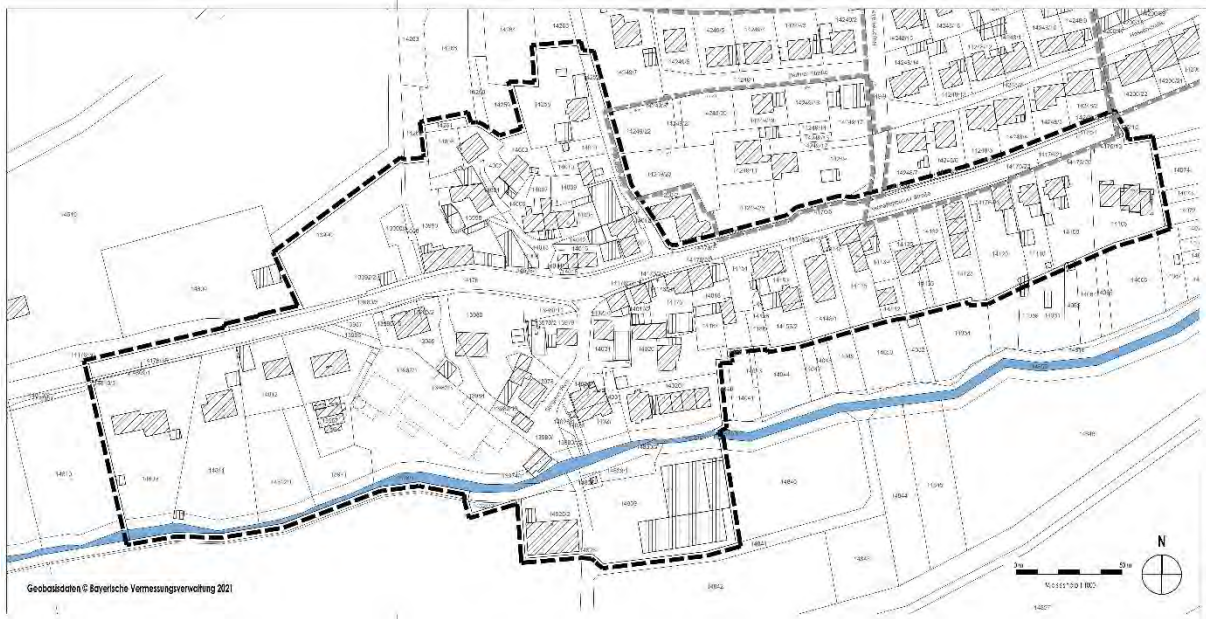


Abb. 2: Lageplan Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 (nachbearbeitet)

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- Im Norden: den Friedhof, die bestehende Zufahrtstraße zum Friedhof, die Grundstücke mit Flur Nr. 14259, 14260, 14262, 14264, 14265, 14268, den Preußenweg und alle Grundstücke östlich des Preußenwegs, die nördlich der Aschaffenburger Straße liegen
- Im Osten: die östlich an Flur Nr. 14105 angrenzenden Grundstücke
- Im Südosten: die Grundstücke mit Flur Nr. 14040, 14041, 14043, 14044, 14047, 14048, 14049, 14050, 14052, 14054, 14059, 14061, 14062, 14064, 14065, 14066, 14067
- Im Südwesten: den Laufachbach und die an die Grundstücke mit Flur Nr. 14825/2 und 14839 angrenzenden Grundstücke
- Im Westen: die westlich an Flur Nr. 14809 angrenzenden Grundstücke

3.3 Topographie

Das Gelände fällt im Norden steil zur B 26 ab und von der B 26 nach Süden, Richtung Laufachbach, gemäbigt.



3.4 Verkehrserschließung

Die Ortsdurchfahrt der Aschaffenburger Straße (B 26), die durch das Plangebiet in Ost-West-Richtung führt, stellt die Verbindung zum überörtlichen Straßenverkehrsnetz dar. Im Plangebiet gibt es derzeit keine parallel zur Ortsdurchfahrt verlaufenden Straßen, stattdessen nach Norden und Süden abzweigende Erschließungen, die teilweise als Stichstraßen ausgebildet sind.

Zwischen den Hausnummern 3 und 17 der Aschaffenburger Straße zweigt ein Ast nach Norden ab, der sich platzartig aufweitet und dann in mehrere Straßenarme aufteilt. Die entsprechenden Flurstücke Nr. 14001 und 14013 sind nicht öffentlich, sondern historisch gewachsene Privatzufahrten zu den Anwesen „Aschaffenburger Straße 5-19“ (nur ungerade Hausnummern). Hier sollte eine Regelung gefunden werden, diese Erschließungsstraße zu ordnen und in den Gemeindebesitz zu übertragen.

Der westlich der Kirche gelegene Preußenweg ist ebenfalls eine von der B 26 nach Norden abzweigende Erschließungsstraße. Sie mündet beim Anwesen Preußenweg 5 (Flur Nr. 14258) in einen Hohlweg und ist ab dort für den Verkehr gesperrt.

Der Verlauf des nach Süden abzweigenden Steigerer Wegs zwischen Aschaffenburger Straße 14 und 16 entspricht nahezu der historischen Situation, wie sie im Urkataster dargestellt ist. Er erschließt u. a. die Feuerwehrgebäude, das Vereinshaus und den Zimmereibetrieb Keller. Er führt zum Spielplatz auf Flur Nr. 14842 am südlichen Ortsrand und von dort weiter Richtung

Süden. Aufgrund der historisch gewachsenen Struktur besteht er aus einem unregelmäßigem Hauptarm mit Engstellen bis ca. 4,60 m Breite, platzartiger Aufweitung im Bereich der Feuerwehr und einem kurzen Stich nach Osten zur Erschließung der Flur Nr. 14020 und 14020/1. Die mehrfach abknickende, unterschiedlich breite, Engstellen aufweisende Straße ist für starken Verkehr und eine Zunahme von großen Fahrzeugen wie Müllabfuhr, Speditionen etc. nicht geeignet.

Westlich des Steigerer Wegs, zwischen Aschaffenburg Straße 8 und 12 gibt es einen kleinen, nach Südosten abzweigenden Straßenstich (Flur Nr. 13986), der das Anwesen Flur Nr. 13967/1 erschließt. Es handelt sich um ein Privatgrundstück.

Der Friedhof Frohnhofens wird derzeit umständlich über eine nördliche Zufahrt erschlossen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine neue und direkte Erschließung aus der Ortsmitte geschaffen werden.

Der überörtliche Radweg, der Frohnhofen u. a. mit Laufach verbindet, verläuft im Plangebiet südlich, entlang des Laufachbachs. Im Westen führt er entlang der Plangebietsgrenze bis zur B 26 und verläuft dann straßenbegleitend. Östlich des Plangebietes stößt der Radweg in einem weiten Bogen ebenfalls wieder auf die B 26 und verläuft von dort parallel zur B 26 Richtung Laufach.

Der nächste Bahnhof ist in ca. 1,2 km Entfernung, westlich der Ortsmitte Laufachs und ist daher von Frohnhofen sehr gut zu erreichen, sowohl mit dem PKW als auch mit dem öffentlichen Bus, Linie 44. Die Buslinie 44 hält in Frohnhofen an der Aschaffenburg Straße (B 26) im Bereich der Einmündung Bayernstraße für Fahrtrichtung Aschaffenburg und im Bereich Einmündung Steigerer Weg, Fahrtrichtung Laufach.

3.5 Bebauung und Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie beschrieben, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die vorhandene Bebauung und die Nutzungen stellen sich recht heterogen in dem zentralörtlichen Bereich von Frohnhofen dar.

Die alte Ortsmitte und der südliche Ausläufer im Umfeld des Steigerer Wegs sind v. a. geprägt durch einen Beherbergungsbetrieb, betriebliche Gebäude der Zimmerei Keller und (ehemalige) landwirtschaftliche Gebäude sowie von Sonderbausteinen wie Vereinsheim und Feuerwehr. Der Wohnanteil hat hier in den letzten Jahren durch Neubauten auf den Flur Nr. 14020/1 und 14024 (Steigerer Weg 7-9) jedoch zugenommen. Im historischen Ortskern ist östlich des Steigerer Wegs die Bebauungsdichte sehr hoch.

Westlich davon ist die Bebauungsdichte durch bereits vorgenommene Abbrüche und ehem. landwirtschaftliche Anlagen auf großem Grundstück eher niedrig.

Der historische Ortskern nördlich der B 26 ist überwiegend von Wohnbebauung und ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäuden geprägt. Er entspricht von den baulichen Anlagen bzw. den überbauten Flächen und der Bebauungsdichte nahezu dem Urkataster.

Östlich des Steigerer Wegs ist der Bestand überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Hier trifft man die halboffene Bauweise an, wie sie für die Gebiete in Mitteldeutschland typisch ist. Sie ist gekennzeichnet dadurch, dass in den Parzellen die Gebäude meistens auf einer Grenzlinie stehen, während die andere Grenzlinie von eigener Bebauung frei bleibt. Die Nachbarn bauen dann entweder „Rücken an Rücken“ oder in einer eben halboffenen Reihung, sodass zwischen den zumeist Giebelständigen Gebäuden an der Straße ein Freiraum verbleibt. Juristisch wird dies als abweichende Bauweise (also weder offen noch geschlossen gemäß Legaldefinition der BauNVO) bezeichnet. Dieser Gebäudebestand ist geprägt durch Gebäude, die ein Sockelgeschoß haben. Neubauten, die teilweise sehr stark aus der Straßenflucht zurückspringen, prägen den östlichen Rand des Plangebietes. Sie verfügen nicht über die traditionellen Gebäudemerkmale und weisen vorwiegend Flachdächer auf.

Westlich der Ortsmitte schließt ein Gebiet mit aufgelockerter Bebauung an, das durch Einfamilienhäusern auf großen, parkähnlichen Grundstücken gekennzeichnet ist.

Die meisten Gebäude im Plangebiet sind ein- oder zweigeschossig mit Putzfassaden und -zum Teil sehr hohen- Sockeln. Historische Gebäude weisen Satteldächer mit charakteristischer Dachneigung von über 45° auf. Gebäude ab den 60er Jahren haben häufig flacher geneigte Sattel- und Walmdächer oder auch Flachdächer.

3.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet umfasst den alten Ortskern sowie Erweiterungen im Osten und Westen. Der Laufachbach gabelt sich von Osten kommend am Ortsanfang von Frohnhofen in zwei Arme und fließt im Westen beim Sailauer Ortsteil Weiberhof wieder zusammen, bevor er in Hösbach in die Aschaff mündet. Der Laufachbach mit den angrenzenden Wiesenflächen begrenzt das Plangebiet zum überwiegenden Teil im Süden.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden zum Laufachbach hin ab und bietet durch den Südhang die Möglichkeit aktiver und passiver solarer Energiegewinne.

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark Spessart. Im Süden grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet Spessart an. Die Uferbereiche des Laufachbaches und die angrenzenden Wiesenflächen bleiben weiterhin bestehen, da hier kein Baurecht geschaffen wird. Im Osten liegen die gewässernahen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, im Westen handelt es sich um große private Grundstücke, die von der Aschaffenburger Straße bis zur Laufach reichen. Hier wird durch den Bebauungsplan geregelt, dass sich die bestehende Bebauung nicht weiter Richtung Laufachbach ausdehnen kann und die vorhandenen Naturräume somit besser geschützt werden, als dies ohne Bebauungsplan der Fall wäre. Nördlich der Aschaffenburger Straße, auf dem Plateau östlich des Friedhofs befinden sich zurzeit u. a. Nutzgärten. Die Bebauung soll straßenbegleitend am nördlichen Rand erfolgen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotope. Die direkt anschließenden Biotope im Norden (Verlängerung des Preußenwegs) und im Westen entlang der Aschaffenburger Straße und des Laufachbaches sind von der Planung nicht berührt.

Die Bebauung hat bisher sowohl an den Straßenrändern stattgefunden wie auch vereinzelt als Hinterliegererschließungen. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen hat sich eine -für Wohngebiete typische- Folgenutzung der Freiflächen etabliert, die sowohl aus Rasenflächen und Nutzgärten, aber auch aus Gehölzstrukturen besteht. Vereinzelt finden sich auch Großbäume.

Die Vegetations- bzw. Biotopstrukturen setzen sich überwiegend aus Rasenflächen, Gartensträuchern und -stauden, geschnittenen Hecken sowie Einzelbäumen und kleineren Baumgruppen zusammen. Der entlang des Plangebiets fließende Bach erhöht die vorhandene Arten- und Biotopvielfalt und führt das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ab.



3-D-Bild mit Topographie, Bayernatlas_2023-08-07



Plateau am Friedhof Blick Richtung Südwesten



Plateau am Friedhof Blick Richtung Westen



Plateau am Friedhof Blick Richtung Osten mit Nutzgarten



Der Uferbereich des Laufachbaches, Privatgärten östliches Plangebiet



Der Uferbereich des Laufachbaches im Bereich der Brücke



Der Uferbereich des Laufachbaches westlich der Brücke bei Feuerwehrhaus

4. Planungskonzeption

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Prinzipiell soll der dörfliche Charakter Frohnhofens in der Ortsmitte erhalten bleiben und eine Entwicklung zu einer gesichtslosen ungeordneten Siedlung verhindert werden. Weitere Ziele und Zwecke der Planung sind folgende:

- Nutzung vorhandener Flächenpotentiale statt Erschließung des Außenbereichs
- Behutsame Nachverdichtung
- Klare bauliche und rechtliche Vorgaben für Gebiete, die eine Umstrukturierung erfahren für eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- Sicherung der städtebaulichen Figur und des Ortsrandes
- Verhinderung eines Zurückweichens der Bebauung aus der Straßenflucht in der Ortsmitte und im östlichen Plangebiet
- Verhinderung des weiteren Entstehens von ungeordneten Neubauten als Solitäre ohne jeden Bezug zum Umfeld
- Abrundung der Siedlung im Bereich der Brachfläche östlich des Friedhofs
- Eine bessere Erschließung des Friedhofs
- Bewahrung der strukturellen Besonderheit der halboffenen Bauweise
- Verhinderung von großflächigen Flächen für den ruhenden Verkehr entlang der Straße auf privaten Grundstücken
- Absicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung südöstlich des Steigerer Wegs
- Absicherung der bestehenden Flächen für Vereine und Soziales
- Sicherung größerer zusammenhängender Grünflächen
- bauleitplanerische Absicherung der Grün- und Freibereiche entlang des Laufachbachs aufgrund Ihrer wichtigen ökologischen Funktionen
- Verhinderung eines weiteren „Vorrücken“ der Bebauung in die Landschaft
- Umsetzung gestalterischer Ziele

4.2 Städtebauliche Konzeption

Während sich im Plangebiet auf der nördlich der Ortsdurchfahrt eine vom Erscheinungsbild her fast geschlossene Bebauung etabliert hat, ist die Bebauung im südlichen Plangebiet eher heterogen, was Gebäudehöhen und auch die Stellung der Gebäude im Grundstück und zur Straße betrifft. Am östlichen und westlichen Rand springen die Gebäude sehr stark von der Straßenflucht zurück. Durch in den letzten Jahren durchgeführte Abbrüche von Gebäuden in der Ortsmitte, gegenüber der ehemaligen Brauerei, sind große Baulücken entstanden. Der weitere Abbruch von nicht mehr genutzten, großen landwirtschaftlichen Nebengebäuden im Südwesten des Altortes ist nicht zu verhindern. Die ehemalige Brauerei mit Gasthof an zentraler Stelle auf Flurnummer 13993 steht leer. Aus diesem Grund wurde für das Gebiet bereits eine Veränderungssperre in Kraft gesetzt, die bis zum Inkrafttreten eines rechtsgültigen Bebauungsplans gültig sein soll.

Für eine behutsame Nachverdichtung soll geprüft werden, wie durch An- und Neubauten oder die Neustrukturierung einzelner Grundstücke auf eine Innenentwicklung hingewirkt werden kann. In Zusammenarbeit mit den Eigentümern soll insbesondere für das Quartier westlich des Steigerer Wegs erörtert werden, ob Innenentwicklungsmaßnahmen auch bei einer moderaten baulichen Umstrukturierung durchgeführt werden können. Durch den gezielten Rückbau einiger Haupt- und/oder Nebengebäude können vorhandene Flächenpotentiale gegebenenfalls besser genutzt werden. Ein weiteres „Vorrücken“ in die Landschaft wird dadurch vermieden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Flurstücke westlich des Steigerer Wegs bis zum Anwesen Flur Nr. 13967 neu geordnet. Aufgrund des bevorstehenden Abbruchs der landwirtschaftlichen Gebäude auf Flur Nr. 13967/1 und einer Überplanung mit dem Ziel einer Wohnbebauung wird eine neue Anliegerstraße erforderlich (Planstraße A). Diese zweigt von der B 26 im Bereich des bestehenden Stichts auf Flur Nr. 13986 nach Süden ab, verläuft dann nach Osten und mündet in einen Wendebereich. Eine befahrbare Verbindung zum Steigerer Weg ist nicht geplant und wünschenswert, da dieser wie oben ausgeführt für eine zusätzliche verkehrliche Belastung nicht geeignet ist. Für Fußgänger wird jedoch eine Durchgang geschaffen.

Neben der Förderung der Innenentwicklung gilt es auch, die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet verbindlich zu regeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, das Ortsbild zu wahren und um es weiterzuentwickeln. Ein weiteres Vorschreiten willkürlicher Gebäudestellungen und -formen soll verhindert werden. Darum ist die bauplanerische Neuordnung dringend geboten. Dies ist insbesondere im Bereich des historischen Ortskerns notwendig, der eine besondere Stellung im Siedlungsgefüge innehat. Um die planerischen Vorstellungen für die Ortsmitte Frohnhofens zu sichern, soll mit dem Bebauungsplan hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der Baugestaltung ein klarer Rahmen geschaffen werden.

Zur Erreichung des städtebaulichen Ziels, in der Ortsmitte und im östlichen Plangebiet ein weiteres Zurückweichen der Bebauung aus der Straßenflucht zu verhindern werden hier Baulinien festgesetzt. Die vorhandenen Raumkanten sollen gesichert und weiterentwickelt werden. Die Gebäude sollen an den Straßen entstehen, u. a. damit die rückwärtigen Bereiche als Freiflächen verbleiben. Das weitere Entstehen von ungeordneten Neubauten als Solitäre ohne jeden Bezug zum Umfeld und großflächige Parkierungen an der Straße können damit verhindert werden. Die Baulinien lassen geringe Gebäudeversätze zu, sodass klare Raumkanten, wenn auch mit geringen Versprüngen entstehen. Diese Regelung erlaubt immer noch einen Spielraum, um die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken.

Insgesamt werden etwas höhere Wandhöhen als bisher zugelassen, was veränderten Wohnbedürfnissen entspricht. Die zugelassene GRZ im WA von 0,5 entspricht der bestehenden -teils sehr intensiven- Grundstücksausnutzung und sichert diese ab.

In moderatem Umfang sieht der Bebauungsplan die Ausweisung von zusätzlichem Baugrund auf dem Plateau östlich des Friedhofs vor. Die vorhandene Bebauung wird dadurch abgerundet

und eine bessere Erschließung des Friedhofs aus der Ortsmitte ermöglicht. Dieser wird derzeit umständlich über eine nördliche Zufahrt erschlossen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine neue und direkte Erschließung aus der Ortsmitte geschaffen werden. Der vorhandene öffentliche Gehweg, der entlang des Anwesens mit Flur Nr. 13993 (ehem. Brauerei und Gasthaus) hangaufwärts verläuft, wird unter Einbeziehung von Flur Nr. 13990/1 überplant und für eine Zufahrtstraße mit Parkierung genutzt (Planstraße B). Für die im Bereich der ehemaligen Brauerei und nördlich daran anschließenden Bebauung und die geplanten Nutzungen, werden entlang der neuen Erschließungsstraße Stellplätze geschaffen.

Südöstlich der Ortsmitte wird mit dem MU-Gebiet eine gewerbliche Nutzung, aber auch Wohnungen erlaubt. Dadurch wird der Bestand abgesichert, mit der Möglichkeit auch Wohnnutzung unterzubringen und um in diesem Bereich für künftige Entwicklungen eine flexible städtebauliche Basis zu haben.

Durch die Festsetzung von Flächen für Vereine und Soziales dort, wo sich bereits ein Vereinsheim und Gebäude der Feuerwehr befinden, wird der Bestand abgesichert. Da es sich um städtebauliche Sonderbausteine handelt, gelten hier nicht die Festsetzungen der anderen Gebiete.

Die Dachlandschaft und die typischen Bauformen werden durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude beibehalten und weiterentwickelt.

Um die strukturelle Besonderheit der halboffenen Bauweise zu bewahren, die sehr sparsam mit Flächen umgeht und gleichzeitig räumlich spannende Situationen schaffen kann, die weit über das freistehende Einfamilienhaus hinausgehen, werden die offene und abweichende Bauweise derart festgesetzt, dass bei der abweichenden Bauweise auf eine Grenze zum Nachbarn gebaut werden darf.

Mit dem Bebauungsplan werden private und öffentliche Grünflächen sowie zu erhaltende Bäume festgesetzt. Damit werden größere zusammenhängende Grünflächen mit der vorhandenen Flora und Fauna aufgrund Ihrer wichtigen ökologischen Funktionen bauleitplanerisch gesichert. Dies betrifft v. a. die Grün- und Freibereiche entlang des Laufachbachs, die Gartengebiete im südwestlichen Planbereich, die Grünflächen mit Großbäumen auf dem Plateau östlich des Friedhofs sowie den Uferbereich des Baches, der durch die Grundstücke mit Flur-Nr. 14606, 14002 und 13998 fließt. Durch den Schutz der Grünstrukturen wird ein weiteres „Vorrücken“ der Bebauung in den Außenbereich verhindert.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung, IV A 1

Festsetzung:

WA - allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

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

Ausnahmsweise können Beherbergungsbetriebe zugelassen werden, sowie sonstige nicht störende Gewerbetriebe und Anlagen für Verwaltung. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

Begründung:

Gartenbaubetriebe verbrauchen zum einen viel Fläche, zum anderen wird eine Nutzung für Wohnen und Gewerbe mit höheren Dichten angestrebt. Gartenbaubetriebe lassen in der Regel keine Überbauungen zu, sodass diese dem Ziel, Wohnraum oder Gewerbefläche für weite Kreise der Bevölkerung zu schaffen, nicht nachkommen können.

Bei Tankstellen verhält es sich ähnlich. Diese sind besser an der Hauptstraße unterzubringen, wo sie gesehen werden und auch die Frequenz ohnedies vorhanden ist. Entlang der Aschaffenburgener Straße ist das städtebauliche Ziel, möglichst geschlossene Raumkanten zu bewahren bzw. herzustellen, was durch die Baulinien festgesetzt wird. Lediglich an den östlichen und westlichen Ortseingängen wird auf die Baulinien verzichtet, da hier die bestehende Bebauung weit von der Straße abgerückt ist und es sich um parkähnliche, sehr große Grundstücke handelt. Hier wird eine fünf Meter breite, straßenbegleitende Eingrünung festgesetzt, die nur durch die Zufahrten unterbrochen wird. Das bereits vorhandene Grün am Ortseingang soll erhalten bleiben. Tankstellen würden diesen Festsetzungen widersprechen und sind somit an der Ortsdurchfahrt nicht möglich. Tankstellen, die sich nicht an der Ortsdurchfahrt befinden, würden eine erhöhte Fahrzeugfrequenz und damit Lärmemissionen in das Gebiet bringen, die nicht erwünscht sind.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet zwischen Aschaffenburgener Straße und Laufachbach als MD-Gebiet festgesetzt. Dieser Gebietscharakter hat sich jedoch nicht eingestellt. Der aktuelle Gebietscharakter ist der eines WA-Gebietes. Auch die letzte verbliebene Hofstelle wird inzwischen nicht mehr genutzt. Es liegen bereits Planungen zum Abbruch der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude vor. Die Gemeinde möchte den vorhandenen Bedarf an Wohnnutzung abdecken. Daher besteht Regelungsbedarf für das ganze Gebiet.

Mit Ausnahme der Flächen für Gemeinbedarf und der Grünflächen sollen sämtliche anderen Flächen für das Wohnen genutzt werden bzw. im MU-Gebiet ein Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen erfolgen. Dies entspricht auch der Bestandsnutzung. Die Südexposition erlaubt aktive und passive Solargewinne, sodass das Gebiet auch unter ökologischen Aspekten eine Wohnnutzung begünstigt.

Der Bereich östlich des Friedhofs und nördlich der Brauerei stellt eine ruhige Wohnlage dar. Daher sollen diese Flächen zur Nachverdichtung in der bebauten Ortslage genutzt werden.

Festsetzung:

MU – Urbanes Gebiet nach §6a BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind Einrichtungen für Glücksspiel oder mit jugendgefährden Nutzungen.

Begründung:

Die Novellierung der BauNVO hatte als Ziel die Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht umzusetzen und das neue Zusammenleben in der Stadt zu stärken. Mit dieser Änderung der BauNVO ergibt sich für die Kommunen eine neue Möglichkeit, Nutzungen in einem Baugebiet festzulegen. Seit der Charta von Athen des CIAM 1933 beeinflusste das Gedankengut der Architekten der klassischen Moderne die urbane Entwicklung nahezu weltweit. Es führte im Anblick rauchender Schornsteine zu einer Entmischung der bis dato die Städte, aber auch die Dörfer kennzeichnenden Nutzungsverflechtung von Wohnen und Arbeiten. In der „alten“ Stadt waren die Wege immer kurz, viele Straßennamen zeugen heute noch in Städten von Konzentrationen einzelner Handwerksbetriebe wie Glasergasse, Wagnergasse, Gerbergasse, Metzgergasse, Steinhauerweg, etc. Die „moderne“ Funktionstrennung führte in Verbindung mit der Motorisierung des Individualverkehrs zu reinen Wohngebieten und im Umkehrschluss zu Gewerbegebieten ohne Wohnnutzung, alle in der Regel außerhalb der vorhandenen Siedlungskerne. Der Flächenverbrauch und die Länge der zurückzulegenden Wege wuchsen ständig. In der ersten Hälfte des 20ten Jahrhunderts machte dies auch angesichts der Industrie und ihrer schädlichen Emissionen wie Lärm und Abgase Sinn. Hinzukam, dass die baulichen Möglichkeiten der Schalldämmung und Luftfilterung bei weitem nicht so gut waren wie heutzutage. Durch die Leipzig Charta 2007 und deren Fortschreibung in der neuen Leipzig Charta setzte ein Umdenken hinsichtlich der Idee der Stadt und eine Rückbesinnung auf tradierte Qualitäten des Nebeneinanders von Nutzungen im urbanen Umfeld ein, die sich dann in Europäischem Recht niederschlug und schlussendlich in einer neuen Kategorie, dem urbanen Gebiet MU in der Baunutzungsverordnung mündete. Mit Einführung des Urbanen Gebietes soll den Kommunen wieder die Möglichkeit gegeben werden, in einem verträglichen Maße beide Nutzungen, also Wohnen und Gewerbe in einem Gebiet zusammenzubringen. Dies war bisher zwar bereits im MI -also dem klassischen Mischgebiet- möglich, jedoch hatte dieses eine gleichwertige Verteilung von Wohnen und Gewerbe zum Ziel. Das neue Urbane Gebiet (MU) ermöglicht nun aber explizit eine ungleichmäßige Verteilung der beiden Nutzungen, worauf es auch unmissverständlich im Absatz 1 des § 6a der BauNVO hinweist. Darüber hinaus ermöglicht das MU auch höhere Schallgrenzwerte (tagsüber 63db), im Gegensatz zu den anderen Mischgebieten mit 60db eine deutliche Erhöhung. Bei der Nachtruhe hat der Gesetzgeber keine Änderung der Grenzwerte zugelassen. Ebenso lässt das MU maximale Grundflächenzahlen von bis zu 0,8 zu im Gegensatz von 0,6 beim MI-Gebiet. Die oberen Werte

müssen aber nicht ausgeschöpft werden. Ihre maximale Ausnutzung macht in den Zentren der Ballungsräume Sinn, in ländlichen Gemeinden muss nicht die gesamte Bandbreite der Möglichkeiten der BauNVO ausgeschöpft werden.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich südlich des Laufachbachs als MI-Gebiet festgesetzt und der Bereich zwischen Aschaffenburger Straße und der Laufach als MD-Gebiet. Die Gebiete haben sich jedoch anders entwickelt, und der Gebietscharakter hat sich nicht eingestellt. Das MI-Gebiet wird ausschließlich gewerblich genutzt (Zimmereibetrieb). Im MD-Gebiet dagegen sind keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr vorhanden, wie bereits oben erläutert wurde. Die Bereiche südlich des Laufachbachs sowie der unmittelbar nördlich daran anschließende Bereich werden zusammengefasst und als MU-Gebiet festgesetzt, um Nutzungskonflikte und eine Wertminderung der gewerblich genutzten Flächen zu verhindern. Nördlich der Laufach befindet sich zwar eine reine Wohnnutzung, jedoch ist hier ein WA-Gebiet nicht zu realisieren, da dieses mit 55/40 dB Tag/Nacht einen höheren Schutzanspruch hätte als das MU-Gebiet mit 60/45 dB Tag/Nacht (gem. DIN 18005 Beiblatt 1). Dieser Schutzanspruch ist mit der daran anschließenden gewerblichen Nutzung nicht zu erreichen. Da bisher ein MD-Gebiet mit 60/45 dB Tag/Nacht festgesetzt war, verschlechtert sich der Schutz jedoch nicht. Der Umgriff für das MU-Gebiet ist daher zur Abschichtung sinnvoll, damit nicht ein WA-Gebiet direkt an ein Gewerbegebiet grenzt, wie es im Raumordnungsgesetz und im § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz gefordert wird.

Durch die Festsetzungen werden Änderungen auf der gewerblich genutzten Fläche ermöglicht und die bisherige Nutzung bei einem Untergang der baulichen Anlage abgesichert, da in diesem Fall ansonsten der Bestandsschutz verloren gehen würde und neben einem WA-Gebiet kein Gewerbebetrieb mehr genehmigungsfähig wäre.

Daher wird als angestrebter Gebietscharakter das MU gewählt. Es wird zur Absicherung der Planung festgesetzt, dass mindestens 20% entweder der Wohnnutzung oder gewerblicher Nutzung erreicht werden muss.

Festsetzung:

VS Flächen für den Gemeinbedarf, Vereine und Soziales gem. §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Begründung:

Westlich angrenzend an das bisherige MI-Gebiet und südlich sowie nördlich des Laufachbachs befinden sich die Bürgerhalle Frohnhofens, die u. a. von Vereinen genutzt wird und die Ortsfeuerwehr. Die betreffenden Flächen werden als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt, um bauliche Änderungen zu ermöglichen und den Bestand bei evtl. Schadensereignissen baurechtlich abzusichern.

Da in der Gemeinbearbsfläche Bauten für die Gemeinschaft entstehen, könnten hier Sonderbaukörper realisiert werden, die sich von einer Wohnnutzung deutlich unterscheiden werden. Daher werden für diesen Bereich keine gestalterischen Festsetzungen getroffen, zudem die Kommune die Planung selbst in der Hand hat.

Auch ist es aufgrund der knapp bemessenen öffentlichen Fläche nicht erforderlich, die grünordnerischen Festsetzungen der anderen Gebiete umzusetzen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB/ §§16-21 BauNVO), IV A 2

Der Bebauungsplan nutzt vor allem zwei Instrumente, um die bauliche Dichte im Plangebiet zu steuern. Dies sind zum einen die Grundflächenzahl (GRZ) und zum anderen die maximal zulässige Wandhöhe WH. Lediglich im MU-Gebiet wird auch eine Giebelhöhe festgesetzt, da hier das Steuerinstrument der Gebäudebreite für die Dachhöhenentwicklung nicht greift.

5.2.1 Steuerungsinstrument Grundflächenzahl GRZ:

Festsetzung:

WA – Allgemeines Wohngebiet GRZ: 0,5

Begründung:

Die GRZ von 0,4 stellt das Höchstmaß der Orientierungswerte der BauNVO dar. Im Bestand besteht bereits eine hohe bauliche Dichte. Um im Innenbereich zu einer effizienten Landnutzung zu gelangen und trotzdem ein „ländliches Wohnen“ mit relativ viel Grün zu ermöglichen, wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Da im Bereich des Plateaus Hofhäuser mit einer relativ hohen Grad an Überbauung geplant sind, wurde für den Bereich des WA 4 eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Festsetzung:

MU – Urbanes Gebiet GRZ: 0,6

Begründung:

Die GRZ von 0,6 unterschreitet den maximal zulässigen Wert von 0,8, den die BauNVO erlaubt. Der Ortsteil Frohnhofen der Gemeinde Laufach ist nicht zentraler Ort eines Verdichtungs- oder Ballungsraumes und die Gemeinde möchte daher nicht bis an die Grenzen des Machbaren gehen. Es soll noch eine lockere Bebauung möglich sein. Die gewählte GRZ entspricht ja auch dem Höchstmaß eines „normalen“ Mischgebietes oder eines Dorfgebietes MD. Die anderen Beweggründe der Wahl des MU-Gebiets wurden oben bereits ausführlich begründet.

5.2.2 Steuerungsinstrument Wandhöhe:

Die bebilderte Erläuterung der Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan-Gebiet nach Straßen und Quartieren zeigt auf, wie die Ermittlung der künftig zulässigen Wandhöhen erfolgte. Sie geht vom Bestand aus und übersetzt die Höhenfestsetzung in aktuelle Bedürfnisse. Über die Wandhöhe wird zum einen die Wirkung der Gebäude auf den Straßenraum gesteuert, zum anderen legt sie fest, wo welche Geschossigkeiten möglich sind. Die Wandhöhen leiten sich aus dem Bestand ab. Sie sind in folgender Bilddokumentation niedergelegt. Die Festsetzung der Wandhöhen erfolgt nach Straßenzügen. Wie oben erwähnt stellen sie das städtebauliche Gerüst des Gebietes dar. Die Überlegungen zur Festsetzung der neuen Wandhöhen gehen von einer Geschoßhöhe bei Neubauten von 3,20 m aus. Dies ist deutlich mehr als die in den 90er Jahren übliche Geschoßhöhe von 2,825 m. Zum einen sind heute wegen Dämmung und Lüftungsanlagen höhere Geschoßhöhen erforderlich, zum anderen haben Forschungen von Prof. Nagler an der TU München (https://www.einfach-bauen.net/wp-content/uploads/2021/07/210726_EINFACH-BAUEN-2__Endbericht_f%C3%BCr-TUM_gr.pdf) bewiesen, dass Räume mit diesem Maß sich hervorragend eignen, um z. B. auf Lüftungsanlagen und außenliegenden Sonnenschutz zu verzichten, ohne hierfür große Komforteinbußen hinnehmen zu müssen. Diese einfach gebauten Gebäude verbrauchen trotzdem nicht mehr Energie als konventionelle, nach gängigen Dämmvorschriften erstellte Gebäude mit hohem Haustechnikanteil. Somit wird einer auch baukonstruktiv nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch Anpassung der Geschosshöhen Rechnung getragen.

Aschaffenburg Straße Gerade Hausnummern 14-40 b Steigerer Weg: Ungerade Hausnummern 1-5 a

Aschaffenburg Straße:
Gerade Hausnummern 14-40 b









Steigerer Weg
Ungerade Hausnummern 1-5 a





Festsetzung WA 9 und WA 10:

WH 9,40 m talseits, bezogen auf Gelände.

Begründung:

Wie die Bebilderung zeigt, herrschen zwei Geschosse und ein Sockelgeschoss vor, sowie Kniestöcke. Daher wird die Wandhöhe WH wie folgt ermittelt:

$2 \times 3,20 \text{ m} + \text{Sockelgeschoss mit } 2,40 \text{ m} + \text{Kniestock } 0,6 \text{ m} = 9,40 \text{ m}$

Steigerer Weg:
Gerade Hausnummern 2-6



Festsetzung WA 8:

WH 7,50 m talseits, bezogen auf Gelände.

Begründung:

Wie die Bebilderung zeigt, herrschen ein oder zwei Geschosse und ein niedriges Sockelgeschoss vor. Daher wird die Wandhöhe WH wie folgt ermittelt:

$2 \times 3,20 \text{ m} + \text{Sockelgeschoss mit } 1,10 \text{ m} = 7,50 \text{ m}$

**Aschaffenburger Straße:
Gerade Hausnummern 4-8**

Planstraße A





Festsetzung WA 1 und WA 2:

WH 7,50 m talseits, bezogen auf Gelände.

Begründung:

Die Bilder zeigen Gebäude mit einem oder zwei Geschossen und ggf. niedrigem Sockelgeschoss. Kniestöcke sind von untergeordneter Bedeutung.

Daher wird die Wandhöhe WH wie folgt ermittelt:

$2 \times 3,20 \text{ m} + \text{Sockel und/oder Kniestock mit } 1,10 \text{ m} = 7,50 \text{ m}$

Aschaffener Straße:
Gerade Hausnummern 12-14

Planstraße A





Festsetzung WA 3:

WH 7,50 m talseits, bezogen auf Gelände.

Begründung:

Wie die Bebilderung zeigt, herrschen zwei Geschosse und ein niedriges Sockelgeschoss vor.

Daher wird die Wandhöhe WH wie folgt ermittelt:

$2 \times 3,20 \text{ m} + \text{Sockelgeschoss mit } 1,10 \text{ m} = 7,50 \text{ m}$

Aschaffener Straße:

Ungerade Hausnummern 3-19

Preußenweg:

Ungerade Hausnummern 1-5

Planstraße B:









Festsetzung WA 7:

WH 8,50 m talseits, bezogen auf Gelände.

Begründung:

Wie die Bebilderung zeigt, herrschen zwei Geschosse und ein Sockelgeschoss vor, sowie Kniestöcke. Es gibt jedoch auch Gebäude mit einem Geschoss und Gebäude ohne Sockel. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher eine Homogenisierung des Straßenbildes erreicht werden und auch eine bessere, aber noch verträgliche Ausnutzung der Grundstücke.

Daher wird die Wandhöhe WH wie folgt ermittelt:

$2 \times 3,20 \text{ m} + \text{Sockel mit } 1,10 \text{ m und Kniestock mit } 1,0 \text{ m} = 8,50 \text{ m}$



Festsetzung WA 6:
WH 6,50 m talseits, bezogen auf Gelände.
Begründung:

Entsprechend der parallel zum Bebauungsplan aufgestellten Erhaltungssatzung soll der baurechtliche Rahmen insbesondere zu Bestandsabsicherung erstellt werden. Das ebenerdig von der Aschaffenburger Straße aus begehbare Gebäude ohne Sockel und Kniestock hat aktuell aufgrund der niedrigen Geschosshöhen eine weitaus niedrigere Wandhöhe, als es der Bebauungsplan für eine künftige Nutzung vorsieht. Die geplante Festsetzung ermöglicht bei einem Ersatzbau oder bei einem Verlust der baulichen Anlage eine zeitgemäße Bebauung mit üblichen und sinnvollen Geschosshöhen.



Das Brauhaus und die Bebauung hinter dem Grünzug „tauchen im Gelände ab“

Festsetzung WA 4 + WA 5:

WH 5,50 m talseits, bezogen auf Gelände.

Begründung:

Neben dem eingeschossigen Friedhofsgebäude mit steilem Dach und oberhalb der ehemaligen Brauerei sollen keine wuchtigen Wohngebäude entstehen. Daher wurde für diesen Bereich eine Wandhöhe festgesetzt, die noch einen Kniestock ermöglicht, um das Dachgeschoss als zusätzliches Wohngeschoss zu nutzen. Durch den Grünzug entsteht eine neue städtebauliche Einheit. Die Bebauung östlich des Grünzuges taucht aufgrund der Topographie aus dem Erscheinungsbild ab. Daher soll die neue Bebauung behutsam eingefügt werden und aufgrund der topographischen Lage auf dem Plateau, bzw. entlang der Stichstraße über dem vorhandenen Graben in der Höhenentwicklung eingeschränkt werden.

Steigerer Weg:
Ungerade Hausnummern 7-9





Festsetzung MU 1:

WH 7,90 m talseits, bezogen auf Gelände.

Begründung:

Wie die Bebilderung zeigt, herrschen zwei Geschosse und ein Kniestock vor. Sockelgeschosse gibt es nicht. Die moderneren Wohnformen erfordern keine Sockelgeschosse. Gewerbliche Gebäude erfordern häufig höhere Geschosse. Daher wird die Wandhöhe WH wie folgt ermittelt:
 $2 \times 3,50 \text{ m} + \text{Kniestock } 0,90 \text{ m} = 7,90 \text{ m}$

**Steigerer Weg:
Hausnummer 10 und Gebäude für die Feuerwehr**



Festsetzung VS:

WH 7,50 m talseits, bezogen auf Gelände.

Begründung:

Wie die Bebilderung zeigt, ist das Bestandsgebäude des Vereinsheims eingeschossig ohne Sockel. Die Gebäude der Feuerwehr, ebenfalls ohne Sockel, sind eingeschossig mit Kniestock. Um einen Neu- bzw. Umbau mit einer besseren Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, wird die Wandhöhe WH wie folgt ermittelt:

$2 \times 3,30 \text{ m} + \text{Kniestock } 0,90 \text{ m} = 7,50 \text{ m}$

**5.2.3 Festsetzung generell:
Auf der Baulinie zwingend zweigeschossig. (IV A 3.)**

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll zum einen eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke angesichts des knappen Wohnungsangebotes und ein ressourcenschonender Umgang mit Flächen erreicht werden, zum anderen soll eine einigermaßen gleichmäßige Traufhöhenentwicklung entstehen.

Festsetzung:

Ab OK höchster nutzbarer Geschoßdecke im Mittel 7,00 Höhe über Gelände: 2ter baulicher Rettungsweg erforderlich. (IV A 2)

Begründung:

Die Festsetzung bezieht sich auf die Gebäudeklassen der BayBO in Art. 2. Hier ist der Sprung von Gebäudeklasse 3 zu Gebäudeklasse 4 bzw 5. Da die Ortsfeuerwehr nicht über geeignete Rettungsgeräte verfügt (nur Steckleiter, nicht Drehleiter vorhanden) , kann der 2te bauliche Rettungsweg nicht über Rettungsgeräte der Feuerwehr erfolgen, was Grundvoraussetzung für den Verzicht des 2ten baulichen Rettungswegs ist, sondern muss baulich hergestellt werden. Die Festsetzung dient auch dazu, Planer auf diesen Umstand hinzuweisen, falls der Brandschutznachweis bzw. das Brandschutzkonzept nicht geprüft wird.

5.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen, IV A 3

5.3.1 Bauweise:

Festsetzung:

offene Bauweise gem. §22 Abs. 1 BauNVO WA 1, 2, 3, 5, 7 und MU 1 sowie VS

Begründung:

Im Bestand herrscht insbesondere an den östlichen und westlichen Ortsrändern (WA 5+7) eine lockere Bebauung mit freistehenden Baukörpern vor. Die Parzellen sind groß und lassen diese Bauweise auch zu. Diese, für reine Wohngebiete typische, städtebauliche Struktur, soll beibehalten werden. Für die neu zu erschließenden und parzellierenden Grundstücke in der Ortsmitte (WA 1+2) sowie den Bereich östlich des Friedhofs (WA 3) wird analog die offene Bauweise festgesetzt. Sie ermöglicht eine optimale Besonnung der Gebäude und in der Regel den Bau von Nebengebäuden, insbesondere von Garagen neben den Gebäuden. Schalltechnisch sind die Baukörper somit voneinander getrennt und eine wechselseitige Störung der Anwohner wird so möglichst vermieden. Im MU-Gebiet herrscht diese Bauweise bereits vor, sowohl bei den Wohngebäuden (Einfamilienhaus und Hausgruppe), wie auch auf den gewerblich genutzten Grundstücken.

Festsetzung:

abweichende Bauweise gem. § 22 Abs 4 BauNVO WA 4, 6, 7, 8 Grenzbebauung seitlich zu einem Nachbarn möglich.

Begründung:

In den benannten Quartieren herrscht diese Bebauung bereits vor. Sie ist gekennzeichnet von relativ schmalen Parzellen, auf denen bei einer offenen Bauweise schwer eine sinnvolle oder qualitätsvolle Bebauung entstehen kann. Daher wird festgesetzt, dass unter Wahrung der restlichen Abstandsflächen auf die Grenze zum Nachbarn gebaut werden darf. Dies verhindert gerade bei diesen Parzellen, dass kaum nutzbaren Restflächen zwischen den Gebäuden verbleiben, um die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück abzutragen. Im Gegenzug entstehen größere, zusammenhängende Hofflächen auf dem eigenen Grundstück, die sowohl zur Parkierung als auch als Wohnhof genutzt werden können. Bedingt durch die sogenannte Realteilung entstanden in der Mitte Deutschlands - im Gegensatz zu Südbayern und Norddeutschland, wo das sogenannte Anerbenrecht galt- lange und schmale Grundstücke und damit hohe Dichten in den Dörfern und Städten dieses Landstrichs. Die sogenannte halboffene Bauweise, bei der eben zumeist das Wohnhaus auf der Grenze zum Nachbarn steht, ist deshalb keine neue Erfindung, sondern eine typologische Antwort auf eine sich verdichtende Bebauung. Dieser Erfahrungsschatz ist die Grundlage für die abweichende Bauweise. Flankiert mit der Einhaltung der Abstandsflächen werden gesunde Wohnverhältnisse garantiert. Es entstehen interessante Räumlichkeiten, im Gegensatz zur offenen Bauweise, wo die Gebäude frei und in der Regel ohne räumlichen Zusammenhang gebaut werden können. Die Bauweise wird ergänzt durch die Festsetzungen zu Baulinie und Baugrenze.

Festsetzung:

Bauline gem. §23 Abs 1+2 BauNVO

Zitat BauNVO:

„(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Absatz 5 ist entsprechend anzuwenden.“

„(2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.“

Begründung:

Wie oben bereits beschrieben, ist es Ziel dieses Bebauungsplanes, die vorhandenen Räumlichkeiten und ihre städtebauliche Wirkung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Es sollen Raumkanten entstehen, welche die Straßenräume definieren. Investoren aber auch private Bauherren könnten versuchen, bei Neubauten die Parkierung an der Straße anzubringen -was sehr kostengünstig ist- und das Gebäude „nach hinten“ also weg von der Straße in das Grundstück zu stellen. Dies ist bereits auf mehreren Parzellen an der Aschaffenburger Straße geschehen.





Zurückspringende Bebauung in der Aschaffenburger Straße mit Parkflächen davor

Wie man auf den Bildern sieht, entstehen zum Straßenraum hin öde, versiegelte Flächen, ein Abstellen von Fahrzeugen längs in der Straße wird praktisch unmöglich. Daher wird festgesetzt, dass die Gebäude mit wenigstens zwei Drittel ihrer straßenseitigen Gebäudekante auf die Baulinie gebaut werden müssen. Die Baunutzungsverordnung lässt explizit zum einen zu, dass geringfügige Überschreitungen der Baulinien zulässig sind, aber auch (s.o.), dass im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden können. Hiervon macht die Gemeinde Gebrauch. Die Baulinie dient als Orientierungslinie und kann nach aktuellem Planungsstand um bis zu 1,5 m in Richtung Grundstück unterschritten werden. Hierdurch wird das gestalterische Ziel, die Gebäude an der Straße zu errichten erreicht. Den Bauherren bleiben aber Gestaltungsmöglichkeiten, wenn sie mit einem Drittel des Gebäudes zurückspringen. Hierdurch können noch Vorzonen geschaffen werden. Das große Ziel eines ablesbaren Straßenraums wird dennoch erreicht.

Festsetzung:

Baugrenze: §23 Abs 3 BauNVO

Begründung:

Während durch die Baulinien das städtebauliche Erscheinungsbild der Straßenräume bestimmt wird, regeln die Baugrenzen insbesondere an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen, dass die Hauptgebäude nicht zu nah an die Grenze gebaut werden können, auch wenn Einigkeit der Eigentümer hierüber bestünde bzw. sich die Bebauung nicht weiter Richtung Laufachbach ausdehnen kann. Im südlichen Bereich entlang des Laufachbaches setzt die Baugrenze in den Quartieren WA 1 und MU 1 die maximale Nähe baulicher Anlagen zum Bach fest. Ansonsten setzt sie das maximale Heranrücken der Gebäude an die Straße fest und -nachdem genehmigungspflichtige Nebenanlagen nicht außerhalb der Baugrenzen zulässig sind- verhindert, dass bei großen Parzellen in rückwärtige Zonen gebaut werden darf (WA 1, 5, 6, 7). Der von der Aschaffenburger Straße nach Norden abgehende Ast in WA 4, sichert die Zugänglichkeit der Hinterlieger ab, da diese nicht direkt an die öffentliche Erschließung angrenzen. Diese Bereiche haben sich historisch so entwickelt. Die Festsetzung beugt hier Zuständen vor, die eine starke Benachteiligung der Hinterlieger zur Folge hätte.

Festsetzung:

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Begründung:

Baufeld WA 4: Hier werden am Straßenanstoß Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Die Parkierung soll auf dem Grundstück erfolgen und durch die Baugrenzen eine städtebauliche Figur entstehen. Den Bauherren daher bleibt freigestellt, ob sie nur Stellplätze errichten oder einen Carport oder eine Garage. Wohnflächen sollen in den Höfen nicht entstehen. Es ist davon auszugehen, dass die Stellplätze auch die Ausnutzung der Baugrenzen bedingen.

Baufeld WA 5: In den Baufenstern sollen kleine Gebäude entstehen. Zwischen den Gebäuden sollen explizit keine Garagen, Carports oder Stellplätze entstehen um die geringen Freiflächen zwischen den Gebäuden nicht zu überbauen.

Um den ruhenden Verkehr verträglich unterzubringen wurde der Bereich zwischen dem Baufenster und der Straße für die Nutzung festgesetzt.

5.4 Grünflächen, Grünordnung, IV A 4

5.4.1 Festsetzungen:

- Mindestens 25% der Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten, hierbei sind heimische Pflanzen zu verwenden.
- Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- Ausgefallene Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen
- Schottergärten und Folien sind nicht zulässig

Begründung:

Die oben aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen haben alle die gleiche Zielrichtung: Aufgrund der relativ hohen GRZ im MU Gebiet, aber auch der möglichen Ausnutzung der sogenannten zweiten GRZ (s. BauNVO § 19 (4)), die im WA bis zu einer GRZ von 0,6 und MU bis GRZ 0,8 führen kann (der festgesetzte Wert darf um max. 50% überschritten werden durch Zufahrten und Garagen) ist ein relativ hoher Versiegelungsgrad im Gebiet möglich. Dieser Wert aus der BauNVO legt aber nicht fest, wie stark der Rest der Baufläche noch als Hof, Terrasse oder anderweitige Nutzung versiegelt werden kann. Angesichts von Klimaerwärmung, Insektensterben und dem Problem des Absinkens des Grundwasserspiegels, wird eine Art Grünflächenzahl festgesetzt, nämlich dahingehend, dass zwingend festgelegt wird, dass 25% der Grundstücksfläche gärtnerisch, mit heimischen Pflanzen zu gestalten sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass 25% des Gebietes grün bleibt, damit Tiere -wie z. B. Insekten- Lebensräume finden. Daher werden auch Schottergärten und Folien ausgeschlossen, da sich diese im Gegensatz zu Pflanzflächen extrem aufheizen und keine Lebensräume für Insekten und andere Tiere bieten. Folien verrotten langfristig und setzen Microplastik frei, was heute angesichts der bereits vorhandenen Konzentrationen von Microplastik in der Umwelt nicht mehr zu verantworten ist.

Schlussendlich wird von Eigentümern größerer Grundstück verlangt, einen Laubbaum zu pflanzen. Bäume sind eigene Lebensräume, insbesondere für Vögel, Schattenspenden und verfügen über große Verdunstungskapazitäten. Dies ist für ein ausgewogenes Klima im Innerort extrem wichtig. Daher besteht auch die Verpflichtung, ausgefallene Bäume zu ersetzen.

5.4.2 Festsetzungen:

- II A 5 private Grünfläche Gartenland (Kleingärten und Wiesen)
- IV A. 4: In dem unter II A 5 festgesetzten Gartenland sind Nebenanlagen nur zulässig in Grundstücken mit über 300 m² Fläche. Ihre Grundfläche darf maximal 12 m² und die Firsthöhe max. 3,0 m betragen. Es sind nur Blech- oder Holzfassaden in Erdtönen zulässig.

Begründung:

Bestehende, größere Gartengebiete wie im Quartier WA 2, im Süden von WA 4 und im Westen von WA 6 am westlichen Ortseingang sollen wie oben beschrieben aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen als solches erhalten bleiben. Hier sind explizit keine Bauflächen vorgesehen und Oberflächenbefestigungen für Terrassen und Sitzplätze sind untersagt. Sie sollen wie bisher für Kleingärten und Wiesen genutzt werden. Da bei größeren Grundstücken auch von einem höheren Bewirtschaftungsaufwand auszugehen ist, wird zugestanden, in Grundstücken größer 300 m² eine Nebenanlage (Gartenhäuschen) für Geräte zu errichten. Die Größe dieser Nebenanlagen wird auf ein funktionelles Minimum von 12 m² Grundfläche festgesetzt. Die Höhenentwicklung dieser Gartenhäuschen wird auf eine Firsthöhe von maximal 3,00 m festgelegt, Ermittlung analog der Wandhöhe. Um einen Wildwuchs zu verhindern, werden diese Gebäude von der Verfahrensfreiheit ausgenommen und regelmäßig als genehmigungspflichtig festgesetzt. Um sie möglichst unauffällig zu halten, werden nur Holz- und Blech-Oberflächen in erdfarbenen Tönen zugelassen.

Der Charakter eines Grünzuges soll erhalten bleiben, daher werden Oberflächenbefestigungen nur vor den Gebäuden zugelassen, bis zu einer maximalen Fläche von 3 m² oder als Zuwegung zu Beeten mit einer Wegbreite von maximal 0,5 m.

5.4.3 Festsetzung:

II A 6 öffentliche Grünfläche:

Begründung:

Die Hangkante zum höher gelegenen Plateau östlich des Friedhofsareals ist bereits öffentliche Grünfläche. Zum einen sichert der Bewuchs die Böschung, zum anderen erzeugt sie eine Art grünes Tor in den Ort. Es gibt keine Gründe, die Fläche anders zu nutzen.

5.4.4 Festsetzung:

II A 6 Randeingrünung:

Begründung:

An den Ortseinfahrten wird mittels Randeingrünung ein Übergang von unbebauten zu bebauten Grundstücken festgesetzt. Im Westen ist die Randeingrünung entlang der Aschaffenburger Straße bereits vorhanden und entsprechend zu erhalten. Am östlichen Ortsrand ist die

Randeingrünung herzustellen und zu unterhalten. Die Randeingrünung darf nur durch Zufahrten von max. 6 m Breite unterbrochen werden.

5.5 Gestaltung der Gebäude (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO), IV B 2

5.5.1 Festsetzung:

Generell: Baukörper

- Gebäudebreite max. 9,50 m und Gebäudelänge max. 22,00 m, gilt nicht für MU 1 und bei gewerblich genutzten Gebäuden
- MU1 und bei gewerblich genutzten Gebäuden : Giebelhöhe maximal so hoch wie Vergleichsbaukörper im restlichen Plangebiet.

Begründung:

Aufgrund der Abmessungen der vorhandenen Baukörper wurden die o. a. Maße festgesetzt. Sie verhindern riesige Giebel mit unförmigen, überproportional großen Dächern. Hiermit ist -und kann nicht- die totale Gebäudebreite gemeint sein, da diese ja auch durch Anbauten erweitert werden kann. Es geht vorwiegend darum, die Breite der Giebelwände einzuschränken, welche dann die Firsthöhe und die Wirkung der Gebäude bestimmt.

Bei flachen Dachneigungen halten sich die Giebelflächen in Grenzen. In Franken, aber auch in Hessen, sind eher steile Dachneigungen üblich. Durch die Limitierung der Gebäudebreite kann daher auf die Festsetzungen einer Firsthöhe verzichtet werden.

Da im MU-Gebiet keine Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudegrößen bestehen, ist eine Einschränkung erforderlich. Diese orientiert sich an den Giebelhöhen, die bei Ausnutzung der maximalen Gebäudebreiten in den anderen Gebieten entsteht.

5.5.2 Festsetzung:

WA 5 Baukörper

- Gebäudebreite max. 8,00 m und Gebäudelänge max. 8,00 m.

Entlang der Straße sollen kleine Baukörper entstehen, die vorzugsweise im EG für Senioren und im DG als sogenannte Starterwohnung dienen sollen. Die Gebäudebreiten orientieren sich an den Gebäuden neben dem Stichweg. Bei 64m² Grundfläche können Wohnungen um die 55m² - je nach Außenwandaufbau und Innenwandanteil entstehen.

5.5.3 Festsetzung:

Dachform, Dachneigung und Drempe

- Satteldach
- zul. Dachneigung: 35°-55°
- Wandfläche über dem Fenster: max. 1,00 m

Begründung:

Aufgrund einer Analyse des Plangebietes (s. Bildteil bei Wandhöhen) wurde festgestellt, dass sich eine lebendige Dachlandschaft entwickelt hat, die nahezu ausschließlich aus Satteldächern besteht. Andere Dachformen finden sich nur bei neueren Gebäuden in den Plangebiet WA 5, 6, 7. Die Gemeinde Laufach möchte den überlieferten Charakter der Dachlandschaft behalten und setzt daher generell Satteldächer für das gesamte Plangebiet fest.

Wie oben beschrieben, erfolgte eine Analyse des Plangebietes. Aktuell herrschen Dachneigungen zwischen 35° und 55° vor, und an diesem Gestaltungsmerkmal soll auch festgehalten werden.

Eine Dachneigung von mind. 35° ist auch die Dachneigung, bei der Gauben vertretbar sind, da sich sonst die Seitenwangen der Gauben extrem in die Länge ziehen und lange und spitze Wangenflächen entstehen. Dies soll vermieden werden. Gauben, Zwerchhäuser und Quergiebel sind daher bei allen Dachneigungen möglich und müssen nicht unter einer Dachneigung ausgeschlossen werden.

In der historischen Bauweise, gab es keine Kniestöcke, da diese konstruktiv schwer herstellbar sind. Gerade in den 80er und 90er Jahren des letzten Jahrhunderts und in den beiden ersten Jahrzehnten dieses Jahrhunderts, wurden hohe Kniestöcke errichtet. Dies geschieht regelmäßig, um möglichst viel Fläche im Dachgeschoss zu erzielen. Hierdurch verschieben sich aber die Proportionen des Gebäudes. Der vertikale Abstand der Fenster in den einzelnen Geschoßen untereinander und in Bezug hierzu der Abstand zur Traufe sind normalerweise gleich. Durch den hohen Drempele wandern aber auch die Unterkanten der Gauben extrem nah an den Dachrand oder durchbrechen diesen gar. Regelmäßig ist es für die Bauaufsicht schwierig bis unmöglich, nach Verschluss der Raumschale im DG die Konstruktionshöhen zu überprüfen, um die Einhaltung der Festsetzungen überprüfen zu können. Es wird daher der Abstand, der zwischen Fenster und Sparrenunterkante an der Außenwand verbleiben darf, mit max 1,00 m festgesetzt. Dieses Maß ist leicht von außen prüfbar.

5.5.4 Festsetzung: Dachaufbauten

Begründung:

Ziel der Festsetzungen ist es, ruhige Dachflächen zu bekommen, die nicht wahllos von Dachaufbauten oder Einschnitten durchlöchert sind. Um die Dachfläche noch wahrnehmen zu können und damit der Dachaufbau eindeutig der Dachfläche untergeordnet wird, dürfen diese maximal 50% der Trauflänge betragen. Die Dachaufbauten müssen mind. 1,50 m von der Giebelaußenwand entfernt sein. Schleppe- und Flachdachgauben sind konstruktiv einfach herzustellen, entsprechen historischen Vorbildern und ermöglichen gleichzeitig zeitgemäße und moderne Gestaltungen.

5.5.5 Festsetzung: Bedachungsmaterial und Farbe

Begründung:

Die gewählten Farbtöne orientieren sich am Bestand (s. Bildteil bei Wandhöhen). Um die aktuelle Modeerscheinung von schwarzen oder nahezu schwarzen Ziegeln auszuschließen, werden diese Farbtöne nicht zugelassen und auch um Grautöne deutlich von schwarz oder fast schwarzen Farbtönen abzugrenzen.

5.5.6 Festsetzung: Fasadengestaltung

Begründung:

Der große, überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung weist verputzte Fassaden in dezenten Farbtönen auf. Dieser Gestaltungsduktus soll auch beibehalten werden. Andere Materialien werden nicht ausgeschlossen, jedoch sollen ihre Oberflächen nicht reflektieren, wie es z. B. bei glänzenden Blechen der Fall ist. Nicht zulässig sind starke Farbwirkungen wie Reinfarben ohne Weißanteil.

Durch Farbe und ebenso durch Schriften oder Bilder sind unruhige und störende Fassadenteilungen möglich. Diese sind nicht erwünscht. Daher wird der homogene Farbanstrich festgesetzt. Die Gemeinde kann in Abstimmung mit der Bauaufsicht Abweichungen zulassen, wenn diese vertretbar sind. So wird der Spielraum erweitert, jedoch werden unpassende Gestaltungen vermieden.

5.5.7 Festsetzungen:

Baufelder mit Planeinschrieb OM (Ortsmitte)

- Fenster und Türöffnungen müssen stehende, maximal quadratische Formate haben.
- Liegende oder bandartige Fenster sind unzulässig.
- Rücksprünge in den Giebelwandflächen sind bis nur bis zu einer Tiefe von max. 25 cm zulässig.

Begründung:

In den mit OM bezeichneten Planfeldern dominiert eine Bebauung, bei der lokale Bautraditionen und die Verwendung ortsypischer, weil in der Region vorkommender Baumaterialien, ablesbar sind. Es finden sich keine liegenden Formate in Fenstern oberhalb der Sockelzone. Die Giebelflächen sind eben.

Diese lokalen Gestaltungsformen sollen erhalten bleiben und Neubauten darauf Rücksicht nehmen. Da überliefertes Bild des Ortes soll erhalten bleiben.

Die Festsetzungen gelten nur für Öffnungen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Abweichungen können zugelassen werden -z. B. Bandfenster- wenn überzeugende gestalterische Konzepte vorgelegt werden.

5.5.8 Festsetzung: Flachdachanbauten

Begründung:

Anbauten mit Flachdächern sind verbreitet und entsprechen auch den heutigen Wohnbedürfnissen. Sie ermöglichen den Bauherren insbesondere im EG eine breitere Grundfläche, als dies durch die Gebäudebreite zulässig wäre. Hierzu zählen ebenfalls Wintergärten, auch wenn diese konstruktiv bedingt steilere Dachneigungen haben. Ihre Ausbildung soll aber dem Hauptbaukörper eindeutig untergeordnet sein. Deshalb erfolgt eine Reihe von Festsetzungen, um dies zu gewährleisten: Die Länge des Anbaus darf nur 70% der Länge des Hauptbaukörpers haben und nur 6,00 m über den Hauptbaukörper hervortreten. Der Anbau muss ein anderes Material haben oder zumindest einen leichten Baukörperersatz von 0,05 m. Auch darf die Oberkante seiner Außenwände die darunter liegende Geschoßdecke des Hauptbaukörpers nicht mehr als 1,30 m überragen. Dies bedeutet, dass bei einem zweigeschossigen Hauptbaukörper die Wand des Anbaus nur 1,30 m über die Oberkante der Decke über EG hinausragen darf.

Um ein optisches Versinken des Hauptbaukörpers hinter dem Anbau zu vermeiden, ist dieser nur eingeschossig zulässig und nur ausnahmsweise mehrgeschossig, wenn die Oberkante der Dachhaut des Anbaus ein Geschoss tiefer liegt als das unterste nutzbare Dachgeschoss des Hauptbaukörpers.

Entwicklungen wie am östlichen Ortseingang von Frohnhofen sowie in der Ortsmitte sollen so zukünftig vermieden werden. Es ist gewünscht, dass Balkone oder Terrassen in Zwerchhäuser oder adäquate Gebäudeteile integriert werden, anstatt einfach wahllos Kuben an die Gebäude zu schieben.

Um den Bauherren gestalterische Möglichkeiten zu geben, werden die rückwärtigen Gebäudeseiten von diesen Festsetzungen befreit. An den der Straße zugewandten und um 90° gedrehten Fassadenflächen sind Anbauten bis 1,50 m Tiefe möglich. Dies entspricht den Anbauten, die auch in der Bayerischen Bauordnung im Artikel 6 als nicht für Abstandsflächen relevant vorgehsehen sind. Aufgrund der Baulinien ist eine Ausnutzung der Möglichkeit zu Straße nur im Bereich der Gebiete mit Baugrenze an der Straße möglich.

5.5.9 Festsetzung: Garagen, Carports und Nebengebäude

Begründung:

Entlang der Hauptstraße sind unmittelbar am Straßenrand generell keine Garagen oder Carports zulässig, da diese eingeschossigen Gebäude im Straßenraum zum einen nicht wünschenswert sind und zum anderen die Ausfahrt über den von Fußgängern stark frequentierten Bürgersteig mit schlechter Sicht auf den Verkehr auch verkehrstechnisch und sicherheitstechnisch problematisch ist. Diese müssen nach den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung der Gemeinde Laufach errichtet werden.

Im restlichen Plangebiet werden die Zufahrten oder Ausfahrten aus Garagen und Carports auf eine Länge von insgesamt 7,50 m beschränkt, die restlichen, nicht bebauten Fläche müssen grün gestaltet werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch noch Längsparker vor den Grundstücken möglich sind und keine unschönen Ansammlungen von Stellplätzen entlang des Straßenraums entstehen. Im Bereich des Altortes (OM) müssen Garagen und Carports mit Satteldach ausgeführt werden.

Im Bereich der Baufelder WA 4 und WA 5 sind spezielle Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

5.5.10 Festsetzung: Einfriedungen

Begründung:

Die Wahl der zulässigen Materialien begründet sich auf den bereits vorkommenden Materialien für Einfriedungen im Plangebiet. Verhindert werden soll daher durch die Festsetzung, dass ortsfremde und unübliche Materialien aus dem industriellen Bereich wie Trapezbleche, Wellbleche oder flächige, ungegliederte Materialien eingesetzt werden. Auch sind Verkleidungen aus Kunststoff wegen ihrer künstlichen Materialität und der Gefahr, dass durch Alterung oder Beschädigung Microplastik in die Umwelt gelangt nicht zugelassen.

Um im Straßenraum nicht unverhältnismäßig hohe Einfriedungen entstehen zu lassen, die sich aus Stützmauern und Zäunen oder anderen Absturzsicherungen zusammensetzen, wird deren Gesamthöhe auf 2,00 m beschränkt.

5.6 Gestaltung der Freiflächen

Festsetzung:

**IV A 9 Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs 1 Nr. 17 BauGB): Maximal 2,00 m
Geländeänderung. Stützmauern bis maximal 1,30 m regelmäßig zulässig. Ausnahmen
möglich.**

Begründung:

Aufgrund der Topographie (s. o.) ist zu erwarten, dass Geländeänderungen vorgenommen und auch Stützmauern errichtet werden. Die Festsetzungen sollen zum einen eine unnatürliche Geländemodellierung verhindern, zum anderen schränkt die Festsetzung auch die Sockelgeschosshöhe ein, da diese nicht unendlich hoch gemacht werden kann, wenn man noch einigermaßen eben auf das Gelände möchte. Die maximale Höhe der Mauern wird deshalb auf 1,30 m festgesetzt, da an Grundstücksgrenzen beim Zusammentreffen der Stützmauern im Extremfall Mauern von insgesamt 2,60 m entstehen können. Die Mauern sollen auch auf Brüstungen verzichten, sodass zur Straße keine extreme Wandhöhen entstehen. Je nach Gestaltung und Sonderfall behält sich die Gemeinde vor, Ausnahmen zu gewähren, um Härtefälle zu vermeiden und um gestalterisch überzeugende Lösungen zulassen zu können.

5.7 Sonstige Festsetzungen

5.7.1 Festsetzung:

II A 7 Wasserfläche und Gewässerrandstreifen

Begründung:

Der vorhandene Bachlauf wird durch die Festsetzung geschützt. Um zu verhindern, dass die oben beschriebenen Nebenanlagen an das Ufer gebaut werden, wird ein Gewässerrandstreifen gemäß §9, Abs 1. Nr. 10 mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Der Überschwemmungsbereich wird nachrichtlich übernommen

5.7.2 Festsetzung:

**Wasserschutzmaßnahmen bzw. Hochwasser angepasste Bauweisen gem. §9 Abs 1 Nr. 16 c)
und 16 d), IV B 2.10**

Begründung:

Es wird eine Festsetzung aufgenommen, wie Hochwasserschäden vermieden werden können oder wie Schäden, die durch den Hochwassereinfluss auf Gebäude entstehen können, vorgebeugt werden können. Dies betrifft auch Anpflanzungen.

Die Festsetzung betrifft aber auch generell Gebäude, die im Parterre und insbesondere im UG (bei Geländeeinschnitten) durch Starkregen -sogenannte urbane Sturzfluten- in Mitleidenschaft gezogen werden können.

5.7.3 Festsetzung: IV A 6 Bestandsschutz (§1 Abs. 10 BauNVO):

Begründung:

Um die Rechte der Eigentümer nicht ungebührlich einzuschränken und um unbillige Härten zu vermeiden, wird für Bestandsgebäude ein Bestandschutz gewährt, sofern sie zulässigerweise errichtet wurden. Diese Gebäude sollen aber auch verändert werden dürfen. So soll es möglich sein, auch auf einem Gebäude, welches nicht auf der Baulinie steht, eine Aufstockung vorzunehmen oder eine Gaube zu errichten. Der Anpassungsbedarf besteht nur bei Neuabauten, oder wenn das Gebäude in gravierender Weise verändert wird, so dass eine Anpassung wirtschaftlich vertretbar ist.

5.7.4 Festsetzung: IV A 7 Artenschutz gem. §9 Abs1 Nr. 20 BauGB:

Begründung:

Die Festsetzung verweist auf den geltenden Rechtsstand. Auch bei baulichen Änderungen sind der Artenschutz und die einschlägigen Gesetze zu berücksichtigen. Die Umsetzung der Schutzmaßnahmen für die jeweils vorgefundenen Arten obliegt dem jeweiligen Bauwerber.

5.7.5 Festsetzung: IV B 1 Abstandsflächen für Garagen:

Begründung:

Da sich in letzter Zeit die Höhen von Fahrzeugen geändert haben und vermehrt Caravans und Wohnmobile angeschafft werden, genügen die baulichen Möglichkeiten, welche die BayBO vorsieht, den meisten Anforderungen nicht mehr. Erschwerend kommt hinzu, dass die talseitigen Garagen praktisch nie die Anforderungen an die mittlere Höhe von 3,00 m Wandhöhe einhalten können. Daher wird die maximal zulässige Wandhöhe bezogen auf die Straßenseite auf maximal 4,00 m festgesetzt. Die Grenzbebauung darf dann aber nur 7,00 m betragen, um den Nachbar nicht über Gebühr zu belasten. Bei Ausschöpfen dieser Möglichkeit erlischt jedoch das sonstige Privileg für Grenzgaragen des Art 6 BayBO bis zu einer Länge von 15 m. Es wird auf 10 m reduziert. Es wäre somit an einer Grundstücksgrenze eine Grenzgarage mit z. B. 6,00 m möglich und eine weitere, mit einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m Höhe, die dann nur 4,00 m lang sein darf. Wird das Privileg dieser Festsetzung nicht genutzt, bleiben die Möglichkeiten der Anwendung der BayBO uneingeschränkt bestehen.

5.7.6 Festsetzung: II A 5 Verkehrsflächen

Begründung:

Das vorhandene Straßennetz soll in seinen Abmessungen beibehalten und durch neue Verkehrsflächen erweitert werden. Zur Erschließung des Quartiers WA 1 ist eine Neuordnung der Parzellen notwendig. Die Planstraße A zweigt von der Aschaffenburger Straße als abgewinkelte Stichstraße mit Wendebereich nach Süden ab. Im südlichen Teil werden Parkierungsflächen angeordnet. Zwischen Planstraße A und Steigerer Weg wird eine Verbindung für Fußgänger festgesetzt. Der Wendebereich und die Verbindung für Fußgänger reduzieren den Straßenverkehr im Steigerer Weg, der aufgrund der vorhandenen Parzellierung für eine erhöhte Verkehrsbelastung unzureichend ist. Gleichzeitig werden die Straßen der Allgemeinheit zugänglich gemacht.

Zur Erschließung der Baugebiete WA 4 und WA 5 und um eine bessere Anbindung des Friedhofs zu gewährleisten, wird der vorhandene Fußgängerweg zu einer Straße verbreitert.

Im Zuge der Flächenneuordnung wäre es wünschenswert, wenn die Gemeinde Laufach die nötigen Flächen erwirbt, um eine öffentliche Erschließung der Anwesen an der Aschaffenburger Straße 3-19 (nördliche Seite) zu gewährleisten. Die bisherige Erschließung erfolgt auf Privatflächen, was der historisch gewachsenen Situation entspricht, jedoch auf Dauer nicht optimal ist. Diese Fläche wird durch Baugrenzen geschützt und wird als private Wegfläche festgesetzt.

6. Erschließung der Baugebietsflächen

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist gesichert und soll beibehalten bzw. wie oben beschrieben ergänzt werden.

6.2 Trink- und Löschwasser

Das Plangebiet ist bereits mit Trink- und Löschwasser ausreichend versorgt. Durch die Erhöhung der Ausnutzung entsteht kein erhöhter Löschwasserbedarf. Durch die Festsetzung des zwingend erforderlichen zweiten baulichen Rettungsweges ab einer Gebäudehöhe von mehr als 7 m entsteht kein Bedarf an Aufrüstung der Ortswehr.

In den neuen Erschließungsanlagen werden in Absprache mit dem Kreisbrandrat erforderliche Hydranten eingebaut um die Versorgung mit Löschwasser zu gewährleisten.

6.3 Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutz- und Niederschlagswasser werden über das vorhandene Abwassernetz der Kanalisation zugeleitet. Die neuen Straßen werden an das System angebunden. Das Netz wird auf Leistungsfähigkeit überprüft. Durch Bodengutachten werden Versickerungsmöglichkeiten der Grundstücke an den neuen Erschließungen überprüft um den Eintrag von Oberflächenwasser so gering wie möglich zu halten.

6.4 Sonstige Versorgungsleitungen

Sonstige Versorgungsleitungen bleiben bestehen, in den neuen Erschließungsanlagen müssen diese neu verlegt werden. Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll auch abgefragt werden, welche Maßnahmen hier erforderlich sind, da durch eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten und möglicher Photovoltaikanlagen ggf. Umspannstationen erforderlich werden.

7. Durchführung des Bebauungsplans

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert:

- Die Anlage der Planstraßen A und B und der damit verbundenen Erschließungsanlagen.
- Neuparzellierung der Flurstücke 13967/1, 13974/1, 13980, 13980/13, 13982/3, 13984, 13986 (WA 1, 2, 8 /Planstraße A) und 13990, 13990/1, 14608 (WA 3/Planstraße B).

8. Flächenbilanz

Bilanzierung der Flächen nach festgelegter Nutzung:

| Art der baulichen Nutzung | Flächengröße | |
|---|-------------------|---------|
| | in m ² | in % |
| Allgemeines Wohngebiet | 31.094 | 55,30 % |
| Urbanes Gebiet | 5.021 | 8,93 % |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 8.825 | 15,69 % |
| Öffentliche Parkflächen | 747 | 1,33 % |
| Öffentlicher Fußweg | 23 | 0,04 % |
| Bushaltestelle | 167 | 0,30 % |
| Private Straße | 303 | 0,54 % |
| Private Grünfläche | 5.610 | 9,98 % |
| Öffentliche Grünfläche | 782 | 1,39 % |
| Wasserfläche | 465 | 0,83 % |
| Uferzone | 2.194 | 3,90 % |
| Flächen für Gemeindebedarf | 1000 | 1,78 % |
| Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes | 5,62 ha | |

9. Abwägungsrelevante Belange

9.1 Natur, Landschaft, Umwelt

Auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurde ausreichend Rücksicht genommen. Der private Grünzug im Westen wird geschützt. Grünordnerische Festsetzungen sichern ein vertretbares und sinnvolles Nebeneinander von Mensch, Tieren und Pflanzen. Dem sparsamen



Umgang mit Grund und Boden wird mit dieser Planung Rechnung getragen. Das Ziel des Landesentwicklungsplans „Innen- vor Außenentwicklung“ wird umgesetzt.

9.2 Immissionsschutz

Insbesondere durch die Festsetzung des MU-Gebietes werden neue Spielräume ausgenutzt. Diese bewegen sich aber im gesetzlichen Rahmen. Da Gewerbelärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster gemessen wird, ist angesichts der Tatsache, dass immer mehr Gebäude mit Lüftungsanlagen ausgestattet werden, die eine Fensteröffnung nicht mehr zwingend erfordern, damit zu rechnen, dass ungesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen mit Sicherheit nicht entstehen werden. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 sind für MU-Gebiete und MD-Gebiete gleich, so dass hier auch keine Schlechterstellung des Gebietes erfolgt. Im WA-Gebiet erhöht sich die Schutzwirkung gegenüber dem bisher gültigen MD-Gebiet. Die Festsetzung WA bildet den Gebietscharakter ab, der in den letzten 15 Jahren entstanden ist.

9.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler registriert.

9.4 Sonstige öffentliche Belange

Die Sicherung der Flächen für Gemeinbedarf stärken die Ortsmitte von Frohnhofen in ihrer zentralen Funktion. Sie belebt den Ortskern. Weitere öffentliche Belange können aktuell nicht ausgemacht werden.

Laufach, den 29.01.2024

Rothenfels, den 29.01.2024

für die Gemeinde Laufach

.....



Friedrich Fleckenstein, 1. Bürgermeister

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner