

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„LAUFACH ORTSMITTE NORD“

GEMEINDE LAUFACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG



Stand: 2022-02-27 | Zeichnerischer Teil: ENT_1a | Bearbeiter: BM



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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2. Aufstellungsverfahren	5
2.1 Planungsvorgaben	5
2.2 Rechtsgrundlagen	5
2.3 Verfahrensverlauf	9
2.4 Verfahrenswahl	9
3. Rahmenbedingungen	10
3.1 Lage im Gemeindegebiet	10
3.2 Geltungsbereich	11
3.3 Topographie	11
3.4 Verkehrserschließung	12
3.5 Bebauung und Nutzung	12
3.6 Natur, Landschaft, Umwelt	13
4. Planungskonzeption	15
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	15
4.2 Städtebauliche Konzeption	15
5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	16
5.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB/ §§16-21 BauNVO)	19
5.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	35
5.4 Grünflächen, Grünordnung	39
5.5 Gestaltung der Gebäude (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	41
5.6 Gestaltung der Freiflächen	45
5.7 Sonstige Festsetzungen	46
6. Erschließung der Baugebietsflächen	48
6.1 Verkehrserschließung	48
6.2 Trink- und Löschwasser	48
6.3 Schmutz- und Niederschlagswasser	48
6.4 Sonstige Versorgungsleitungen	48
7. Durchführung des Bebauungsplans	48
8. Flächenbilanz	49
9. Abwägungsrelevante Belange	49
9.1 Natur, Landschaft, Umwelt	49
9.2 Immissionsschutz	49
9.3 Denkmalschutz	50
9.4 Sonstige öffentliche Belange	50

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet gliedert sich zwei große Teile östlich und westlich der Dr.-Friedrich-Stein-Straße und umfasst einen Teil des historischen Ortskerns von Laufach.

Westlich der Dr.-Friedrich-Stein-Straße befinden sich zwei Quartiere die durch mehrere orthogonal verlaufenden Straßenzüge (Hauptstraße, Goethestraße, Schillerstraße, Austraße und Konstantin-Reich-Straße) gerahmt werden. Die beiden Quartiere werden bereits zu einem hohen Grad baulich genutzt, wenn auch noch vereinzelt Baulücken und Nachverdichtungspotentiale bestehen.

Östlich der Dr.-Friedrich-Stein-Straße verteilt sich die Bebauung überwiegend unmittelbar entlang der Straßenzüge, es gibt im Bereich des historischen Ortskerns im Süden aber auch sogenannte Hinterliegererschließungen in der „zweiten und dritten Reihe“. Zwischen der Bebauung der Schulstraße und dem Beibuschbach wurden größere zusammenhängende Grün- und Freiflächen bisher von einer Bebauung freigehalten. Es ist zu erkennen, dass die Bebauung hier in den letzten Jahren sukzessive am „vorrücken“ ist.

Im Bereich des historischen Ortskerns sind unstrukturierte Parzellenzuschnitte vorzufinden, die sich auch in einer unstrukturierten Bebauung widerspiegeln. Hierdurch wird die Bau- 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.

Mehrere Gebäude im Plangebiet, insbesondere größere Scheunen und sonstige Nebengebäude, werden nicht mehr oder nur noch wenig genutzt. Es ist daher davon auszugehen, dass es auf Grund des bestehenden Siedlungsdrucks im Verdichtungsraum des Oberzentrums Aschaffenburg in absehbarer Zeit hier 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 an jeder Stelle wünschenswert ist.

Im Süd – westlichen Bereich des Plangebietes sind bereits einige Umstrukturierungen vorgenommen worden. Hier wurden Baukörper mit flachen Dächern errichtet. Diese 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. 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 auch dadurch gekennzeichnet, dass die Baukörper nahe an der Straße stehen. Da es sich teilweise

auch um ältere und unsanierte Bausubstanz im Planbereich handelt, steht zu befürchten, dass Gebäude abgerissen, mit mehr Geschossen errichtet und aus der Bauflucht zurückspringen werden. Dies hätte einen Verlust der Raumkanten, welche den Straßenraum bilden zur Folge.



Historischer Ortskern bei der Uraufnahme ©Bayerische Vermessungsverwaltung



Das gleiche Gebiet heute ©Bayerische Vermessungsverwaltung

Mit dem Mainzer Amtshaus (Dr.-Friedrich-Stein-Straße 6) befindet sich eines der wenigen Baudenkmäler der Gemeinde im Plangebiet. Das Gebäude weist derzeit einen gewissen Sanierungsbedarf auf, soll aber in absehbarer Zeit renoviert und als zentrales Vereinshaus der Gemeinde ausgebaut und um einen Nebenbau ergänzt werden. Die diesbezügliche Planung ist bereits in vollem Gange und wird voraussichtlich durch die Städtebauförderung der Regierung von Unterfranken als Einzelmaßnahme gefördert. Neben dem wünschenswerten Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz kann hierdurch auch der Ortskern als räumlich-soziale Mitte der Gemeinde gestärkt werden.

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Schulstraße“ wird die Bebauung der Grundstücke durch unzweckmäßig zugeschnittene Baufenster derzeit unnötig eingeschränkt. Größere Flächen können nicht bebaut werden und stehen daher Bauwilligen nicht zur Verfügung. Der planerische Sinn der getroffenen Festsetzungen ist zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr nachvollziehbar.

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 aktuell nicht möglich oder baurechtlich unsicher ist oder die Nachverdichtung ungeregelt 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 Sicherung des Grüngürtels nord-westlich des Beibuschbaches
 - 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
- Sicherung der nichterschlossenen Parzellen durch öffentliche Erschließungsflächen
- Nördlich der Schulstraße: Verbesserung der Bebaubarkeit durch geänderte Baufenster.

Ein weiteres Ziel ist es, für Bauherren und Planer klare planerische und baurechtliche Voraussetzungen zu schaffen und 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 3. Dezember 2019 letztmalig geändert worden und am 1. Januar 2020 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 vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
--------------	---



<u>BayBO</u>	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist.
<u>BauNVO</u>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
<u>PlanZV</u>	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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 Nord – Osten des Geltungsbereichs liegt noch der Bebauungsplan Schulstraße mit Rechtskraft vom 04.02.1972, der vollständig innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Dr. Friedrich Stein Straße wird ein Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Schulstraße durchgeführt. Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Schulstraße bleibt sowohl von der Aufhebung des Bebauungsplanes Schulstraße wie von der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes unberührt und besteht fort.

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 nach Abschluss des Verfahrens im Zuge der Berichtigung nach §13a Abs.2 Nr.2 BauGB berichtigt.

Hier ist der aktuelle Stand des FNP dargestellt und wie er nach dem Satzungsbeschluss aussehen wird:



Jetziger Zustand FNP

Berichtigter Zustand FNP



Datum: 2023-02-27
Maßstab: 1:5000
Darstellung: Berichtigung FNP
Projekt-Nr.: 2020-46
Bearbeiter: A. Kollmann

- WA allgemeines Wohngebiet
- MU Fläche für Gemeinbedarf
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Grünfläche: Gartenland (Kleingärten und Wiesen)
- öffentliche Grünfläche: Parkanlage

Gemeinde Laufach
Landkreis Aschaffenburg

Berichtigung
Flächennutzungsplan
"Laufach Ortsmitte Nord"

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 mit Änderungsbeschluss	19.10.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	30.10.2020
Bekanntmachung förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	28.10.2022
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	10.11.2022-11.12.2022
Förmliche Beteiligung der Behörden	10.11.2022-11.12.2022
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	11.04.2023-.25.04.2023
Erneute Beteiligung der Behörden	11.04.2023-.25.04.2023
Satzungsbeschluss	15.05.2023

2.4 Verfahrenswahl

Das Baugesetzbuch ermöglicht Kommunen im § 13 a das vereinfachte Verfahren durchzuführen. Die Grenze hierfür hat der Gesetzgeber bei 20.000m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung gesetzt. Das allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von 35.245m². Multipliziert man diese Zahl mit der zulässigen Grundflächenzahl, erhält man den tatsächlich relevanten Wert von 35.245m² *0,4= 14.098 m². Hinzu kommt das Urbane Gebiet mit einer Fläche von 10.216 m², aber einer GRZ von 0,6, also 10.216 m² x 0,6 = 6129,60m². In Summe sind das 14.098 +6.129,60= 20.227,60 m²>20.000m²! Das bedeutet, dass der höchstzulässige Wert überschritten ist.

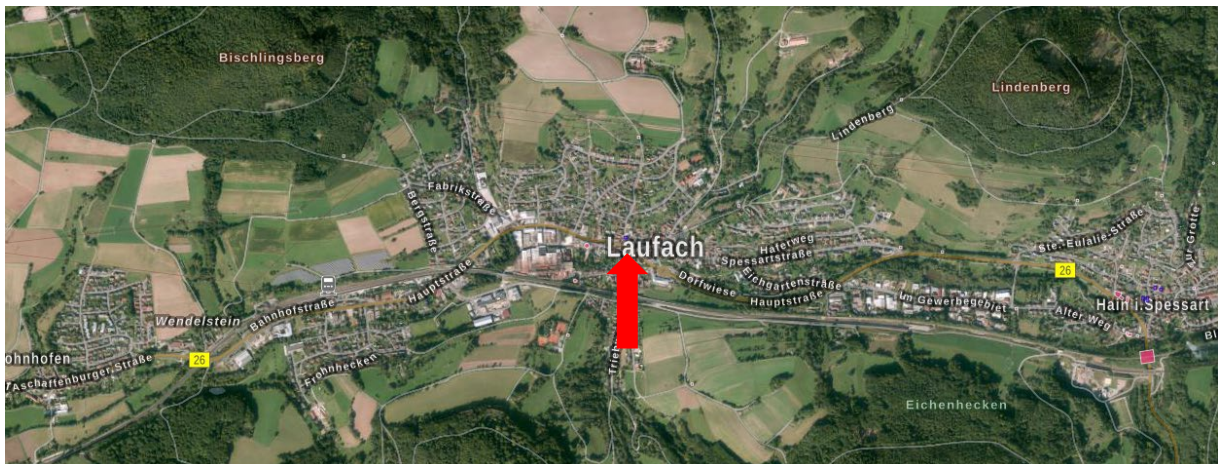
In Nummer 2 des Abs.1 des §13a erweitert das BauGB den Spielraum für Fälle zwischen 20.000m² und weniger als 70 000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Diese Vorprüfung des Einzelfalls hat stattgefunden. Gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 20.07.2021 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, bis einschließlich zum 20.08.2021 an der Vorprüfung beteiligt. Die Gemeinde Laufach kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs-

und Grünordnungsplans „Laufach Ortsmitte Nord“ keine erheblichen Umweltauswirkungen, die gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gemäß Anlage 2 des BauGB direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen. Das beschleunigte 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 liegt in zentralörtlicher Lage in der Mitte des Hauptortes Laufach. Es umfasst den westlichen Teil des historischen Altortes von Laufach und die sich nach Westen und Norden im Laufe der Zeit entwickelten Siedlungsbereiche. Im Süden 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

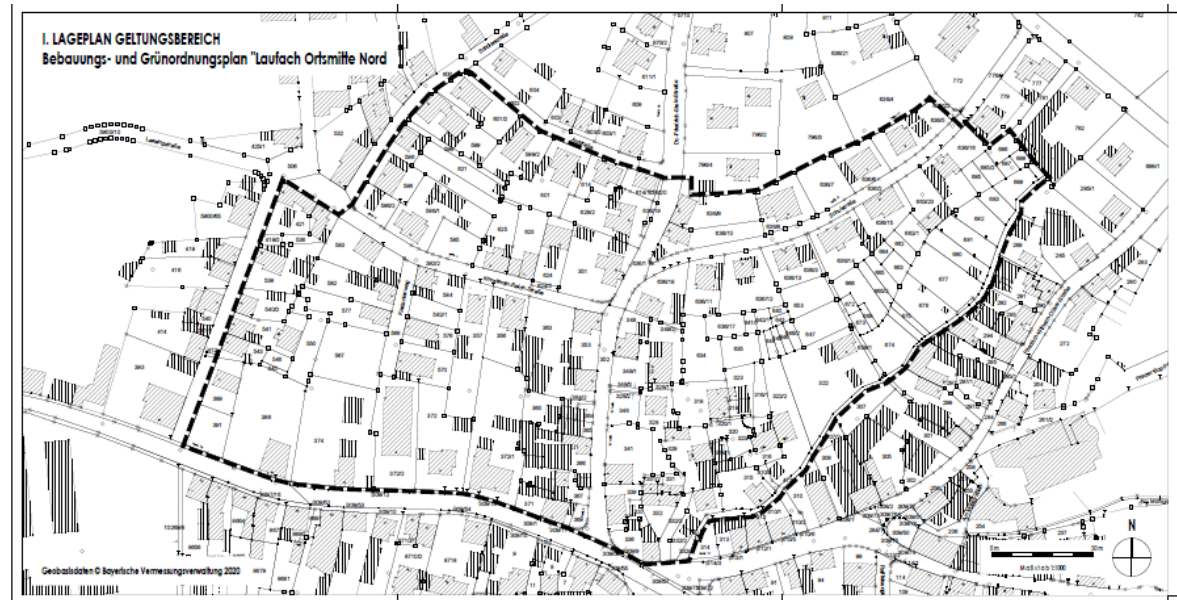


Abb. 2: Lageplan Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 (nachbearbeitet) Kopie der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

Im Westen: die Goethe- und die Schillerstraße

Im Norden: die Austraße und die nördliche Grundstücksgrenze der nördlichen Grundstücke der Schulstraße

Im Nord – Osten das Ende des Grünzuges

Im Süd – Osten den Beibuschbach

Im Süd – Westen die Hauptstraße

3.3 Topographie

Das Gelände fällt überwiegend von Norden nach Süden. Nach Osten steigt das Gelände ebenfalls sanft an. Es folgt hier dem Verlauf des Beibuschbachs. Der südliche Teil steigt nur leicht bis auf die Höhe der nördlichen Grenze der Fläche für Gemeinbedarf an, danach nimmt die Steigung zu.

3.4 Verkehrserschließung

Die Hauptstraße im Süden, die gleichzeitig die Ortsdurchfahrt der B 26 ist, stellt die Verbindung zum überörtlichen Straßenverkehrsnetz dar. Die mittig in Süd – Nord Richtung verlaufende Dr. Friedrich Stein Straße kann als Sammelstraße bezeichnet werden, die auch die weiter nördlich gelegenen Baugebiete erschließt. Sie stellt auch aus verkehrlicher Sicht die Mittelachse des Gebietes dar. Sie ist jedoch an manchen Stellen etwas schmal, insbesondere vor dem ehemaligen Mainzer Amtshaus. Eine weitere Erschließung besteht über die Goethestraße, die nahezu parallel zur Dr. Friedrich Stein Straße am westlichen Rand des Gebietes verläuft. Quer dazu und damit parallel zur B 26 verläuft nahezu in der Mitte des Gebietes die Konstantin Reich Straße, die von der Dr. Friedrich Stein Straße nach Westen mit einem schmalen Profil rechtwinklig abzweigt und sich dann nach Westen platzartig aufweitet, wo sie in den Versatz der Goethe – zur Schillerstraße einmündet. In der Verlängerung liegt im Westen die Lessingstraße und mit leichtem Versatz im Osten die Schulstraße, die auch zu selbiger führt. Dieser Straßenzug – Lessing-, Konstantin Reich-, Schulstraße stellt eine wichtige Querverbindung im Laufacher Zentralort dar.

Von der Konstantin Reich Straße geht noch als untergeordnete Straße der Kastanienweg - eine Sackgasse - nach Süden ab. Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft unmittelbar westlich des Beibuschbachlaufs von der Friedrich Wilhelm Düker Straße aus ein kleiner Stich nach Norden, der drei Parzellen erschließt und in einem Innenhof mündet. Ähnlich verhält es sich mit dem weiter östlich, ebenfalls von der Friedrich Wilhelm Düker Straße nach Norden, über den Beibuschbach stoßenden Stichweg Fl.Nr. 310/3. Jedoch erschließt dieser nur die Parzelle 316. Über diese Parzelle sind weitere Grundstücke erreichbar, deren Erschließung jedoch nur privatrechtlich gesichert ist!

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 Laufach dar. Während der Süden von vorwiegend gewerblichen Nutzungen mit sehr wenig Wohnanteil und auch hohen Gebäuden mit bis zu drei Geschossen und Sockel geprägt ist, nimmt die Bebauungsdichte und Höhe der Gebäude nach Norden, aber auch nach Osten graduell ab. Hier kommen meist zweigeschossige Gebäude mit und ohne Sockel vor. In diesen Bereichen ist der Bestand auch überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. In den südlichen 2/3 des Gebietes trifft man auch 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 aus rotem Mainsandstein haben. Auch Gewände und Geschoßbänderungen sind aus diesem Material. Im Norden finden sich überwiegend verputzte Wohngebäude ohne diese Merkmale.

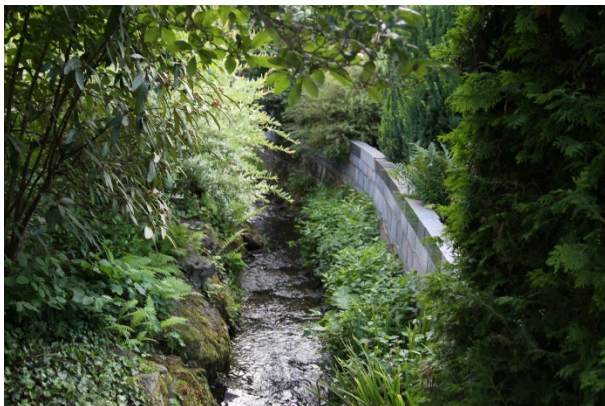
3.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet ist vollständig von anderen Baugebieten eingeschlossen. Es ist städtebaulich nur von den südlich gelegenen Anhöhen wahrnehmbar. Dies bedeutet, dass die räumliche Wirkung der Gebäude vor allem in den Straßenräumen wahrnehmbar ist. Die Bebauung in den Quartieren wird weniger, bis gar nicht wahrgenommen. Das Gelände fällt von Norden nach Süden (Südhang) und bietet die Möglichkeit aktiver solarer Energiegewinne.

Die Bebauung hat bisher vorwiegend an den Straßenrändern stattgefunden, während von wenigen Nebengebäuden abgesehen, die Innenbereiche von Bebauung freigehalten worden sind. In diesen Innenbereichen 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.

Eine Sonderstellung nimmt der große Grünbereich in der östlichen Hälfte des Plangebietes ein, der sich vom nördlichen Ufer des Beibuschbachs bis an die südlichen Grundstücksgrenzen der talseitigen Grundstücke der Schulstraße erstreckt. Dieses Gebiet ist im Moment im Flächennutzungsplan als Kleingartengebiet dargestellt. Während der Beibuschbach auf der Südseite praktisch an der Bebauung entlang fließt, grenzen im Norden Grünbereiche mit Ufergehölzen an. Durch die teilweise Unternutzung der Kleingartenflächen hat sich inzwischen eine reichhaltige Flora entwickelt, sodass sich Stauden und Gehölze etablieren konnten. Es handelt sich also um einen schützenswerten innerörtlichen Grünraum.

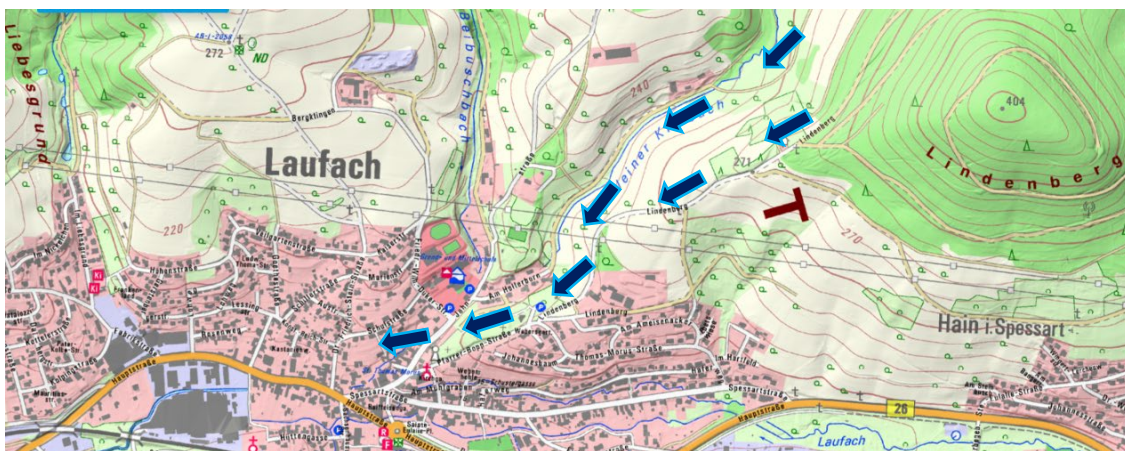
Über den Verbund im Osten mit dem Friedhof und den östlich und nördlich daran anschließenden Grünflächen des Lindenberges bzw. der Talung des kleinen Kirrbaches, kommt über diesen Grünzug frische Luft in den dicht bebauten Zentralort. Dies geschieht vor allem nachts, wenn über den Vegetationsflächen durch die Verdunstung Kaltluft gebildet wird, die dann in tiefere Lagen rutscht und so für eine natürliche Durchströmung mit sauerstoffreicher Luft sorgt. Angesichts der fortschreitenden Klimaerwärmung leisten diese nächtlichen Kaltluftströme tagsüber einen wichtigen Beitrag für ein angenehmes Stadt/ bzw. Dorfklima, insbesondere in Hitzeperioden, die immer häufiger werden.



Der Uferbereich des Beibuschbaches



Der Grünraum im Osten.
Im Hintergrund die unmittelbar an den Bach angrenzende Bebauung.



Wege der Kaltluft in das Plangebiet

4. Planungskonzeption

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist u. a. die Schaffung der Rahmenbedingungen für eine behutsame Nachverdichtung. Es 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 die Quartiere westlich der Dr.-Friedrich-Stein-Straße 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.

Die Grün- und Freibereiche entlang des Beibuschbachs sollen aufgrund Ihrer wichtigen ökologischen Funktionen bauleitplanerisch abgesichert werden. Ein weiteres „Vorrücken“ der Bebauung ist nicht erwünscht. Als eine der wenigen zusammenhängenden Grünflächen im Ortsinneren dient das Gebiet als wichtige Frischluftschneise und als Kaltluftentstehungsgebiet. Auf den geneigten Wiesen entsteht an windstillen Tagen kalte Luft, welche die Hänge hinab in die bestehende Bebauung fließt und das Gebiet kühlt. Es sind für Siedlungsstrukturen typische Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren zu finden. Die Tierwelt setzt sich aus siedlungstypischen Arten zusammen, die unempfindlich gegen Störungen durch Verkehr, Lärm und die Anwesenheit von Menschen sind. Die Vegetations- bzw. Biotopstrukturen setzen sich überwiegend aus Rasenflächen, Gartensträuchern und -stauden, geschnittenen Hecken sowie Einzelbäumen und kleineren Baumgruppen zusammen. Der das Plangebiet durchfließende Bach erhöht die vorhandene Arten- und Biotopvielfalt und führt das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser dem natürlichen Vorfluter zu.

Neben der Förderung der Innenentwicklung und der Sicherung größerer zusammenhängender Grünflächen gilt es auch die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet verbindlich zu regeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und das Ortsbild zu wahren und weiterzuentwickeln. Dies ist insbesondere im Bereich des historischen Ortskerns notwendig, der eine besondere Stellung im Siedlungsgefüge innehat. Um die planerischen Vorstellungen für die Ortsmitte Laufachs zu sichern, soll hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der Baugestaltung ein klarer Rahmen geschaffen werden. Aufgrund der laufenden Investitionen in das Mainzer Amtshaus wurde dies der Gemeinde auch durch die Städtebauförderung der Regierung von Unterfranken nahegelegt. Hier soll ein Gemeindezentrum entstehen, dessen Funktion auch über die Bauleitplanung abgesichert wird.

4.2 Städtebauliche Konzeption

Während sich auf der Südseite der Hauptstraße eine hohe und vom Erscheinungsbild her fast geschlossene Bebauung etabliert hat, ist die Nordseite der Hauptstraße relativ heterogen, was Gebäudehöhen und auch die Stellung der Gebäude im Grundstück und zur Straße betrifft. Städtebauliches Ziel ist, eine Art Spiegelung der Bebauung auf die Nordseite der Straße. Daher werden hier auch Baulinien festgesetzt, die ein Zurückweichen der Bebauung aus der Straßenflucht verhindern sollen. Diese Idee des Straßenraumes, als erlebbarer urbaner Raum zieht sich durch alle Gebiete. Die vorhandenen Raumkanten sollen gesichert und

weiterentwickelt werden. Die Gebäude sollen an den Straßen entstehen, damit die rückwärtigen Bereiche als Freiflächen verbleiben. Großflächige Parkierungen an der Straße und Solitäre ohne jeden Bezug zum Umfeld mitten in den Quartieren sollen verhindert werden. Die Baulinien sind so zu ziehen, dass 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 ist eine Blockrandbebauung in weiten Teilen des Gebietes das Ziel, wie sie durch die vorhandene Bebauung auch jetzt schon besteht. Insgesamt werden etwas höhere Wandhöhen als bisher zugelassen, was veränderten Wohnbedürfnissen entspricht. In der Austraße ist die größte Änderung der zulässigen Wandhöhe geplant. Hier kann die Bebauung nun um ein ganzes Geschöß erhöht werden.

Funktionell soll die bestehende Nutzungsverteilung beibehalten und bauleitplanerisch abgesichert werden. Im Süden soll es vorwiegend gewerbliche Nutzungen geben, mit der Möglichkeit auch Wohnungen unterzubringen und in diesem Bereich für künftige Entwicklungen eine flexible städtebauliche Basis zu haben. Prinzipiell soll der dörfliche Charakter Laufachs in der Ortsmitte erhalten bleiben und eine Entwicklung zu einer gesichtslosen ungeordneten Siedlung verhindert werden. Die Dachlandschaft und die typischen Bauformen werden beibehalten und weiterentwickelt. 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, sind erklärtes städtebauliches Ziel dieser Planung. Schließlich soll aus den bereits weiter oben ausgeführten Gründen das östliche Gartengebiet als private Grünfläche erhalten werden.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung:

MU – Urbanes Gebiet nach §6a BauNVO

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

Unzulässig sind Einrichtungen für Glücksspiel oder mit jugendgefährdenden 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 ja auch angesichts der Industrie und ihrer schädlichen Emissionen wie Lärm und Abgase auch 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 zu. 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.

Bedingt durch die Corona Krise und den Wandel im Einzelhandel, der sich immer stärker vom stationären Handel hin zum Onlinehandel verändert, wird es immer schwieriger gerade in innerörtlichen Lagen zu einer gleichwertigen Verteilung von Wohnen und Arbeiten zu kommen. Das Problem dieser Gebiete spürt die Gemeinde aktuell im Bereich des MI Gebietes Gartenwiese, da hier der gleichwertige Gebietscharakter zu kippen droht. Der Gemeinde selbst sind aber durch die Festsetzung des MI´s die Hände gebunden hier z.B. den Anteil an dringend benötigtem Wohnraum zu erhöhen. Deshalb bietet das neue MU die Möglichkeit den Spielraum in beide Richtungen der Nutzungsmischung zu erhöhen. Zum einen soll der Anteil an Gewerbebetrieben nicht vollständig das Wohnen übertreffen, sodass der Charakter eines Gewerbegebietes erreicht wird, in dem ja nur ausnahmsweise und eben nicht regelmäßig das Wohnen unter strengen Auflagen erlaubt ist, zum anderen soll kein reines Wohngebiet mit schlechteren Schutzansprüchen entstehen, was ja einem „Etikettenschwindel“ gleichkäme. Es ist denkbar im Verfahren eine Mindestgrenze von 30% der jeweiligen Nutzung festzulegen und insbesondere entlang der Hauptstraße Wohnnutzungen (MU1+2) im Erdgeschoss generell zu untersagen. Da trotz des Bebauungsplanes der Innenentwicklung die vorzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung nach §3 und § 4 BauGB durchgeführt wird, soll die Nutzungsverteilung noch in einem Meinungsbildungsprozess geklärt werden.

Die Mischnutzung – egal in welcher Dichte hat in dem MU-Gebiet zwei Gründe. Entlang der Hauptstraße, insbesondere im MU 1 und MU2 sind auch größere Baukörper als im restlichen

Plangebiet zulässig. Hier können größere zusammenhängende Flächen für Verkauf, Produktion und Handel entstehen. Im Bereich östlich der Friedrich Stein Straße sollen kleine Gewerbebetriebe entstehen, bzw. fortbestehen können. Ziel ist, auf kurzem Wege zur Arbeit zu kommen und ggf. auch ein Wohnort nahes Arbeiten zu ermöglichen. Insbesondere die Hauptstraße mit über 6000 Fahrzeugen am Tag stellt nach wie vor für Dienstleistung und Verkauf ein großes Potenzial dar. Daher wird als angestrebter Gebietscharakter das MU gewählt. Es wird zur Absicherung der Planung festgesetzt, dass mindestens 20% entweder der Wohnnutzung oder von gewerblichen Nutzungen erreicht werden muss.

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 Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

Gartenbaubetriebe verbrauchen zum einen viel Fläche und es 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 logischerweise besser an der Hauptstraße unterzubringen, wo sie gesehen werden und auch die Frequenz ohnedies vorhanden ist. Tankstellen würden eine erhöhte Fahrzeugfrequenz und damit Lärmemissionen in das Gebiet bringen, die nicht erwünscht sind.

Begründung:

Mit Ausnahme der Fläche für Gemeinbedarf und der Grünflächen sollen sämtliche anderen Flächen für das Wohnen genutzt werden. Dies entspricht auch der Bestandsnutzung. Das Gebiet liegt ideal in der Nähe von Schule, Kirche und Vereinsheimen, die im Zuge des Verfahrens auch in das Plangebiet verlagert werden sollen. Um das Gebiet befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und des periodischen Bedarfs. Die Südexposition erlaubt aktive Solargewinne, sodass das Gebiet auch unter ökologischen Aspekten eine Wohnnutzung begünstigt. Durch die Anordnung des MU-Gebietes an der stark befahrenen Hauptstraße mit einer deutlich höheren Dichte (GRZ 0,6) entsteht eine Art Schallriegel, der die höher gelegene Bebauung auch von den Emissionen der Straße abschirmt. Aufgrund der verkehrlichen Lage sollen hier keine weiteren Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die vorhandene Parzellenstruktur eignet sich hierzu auch nicht.

Festsetzung:

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

Begründung: WH 9,40/ Erschließung WH 12,00

In einer Machbarkeitsstudie hat die Gemeinde Laufach mehrere Standorte untersucht, an denen die Konzentration von Vereinsnutzungen möglich ist. Hintergrund der Studie war der aktuelle Bedarf mehrerer Vereine, die bisherigen Räumlichkeiten zu renovieren bzw. neu zu bauen. Unter dem Leitbild Verein(te)s Haus sollten Räumlichkeiten entstehen, die den Vereinen für Treffen, Vereinsaktivitäten, Gruppenstunden, Unterricht etc. zur Verfügung stehen, aber wo auch ein oder mehrere Räume für Veranstaltungen unterschiedlicher Größe möglich sind. Ebenso waren Flächen für Parkierung und Freiflächen zum Aufenthalt gesucht. Als beste Möglichkeit wurde das Areal um das sogenannte „Williges Haus“ oder „ehemaliges Mainzer Amtshaus“ erachtet. Durch Flächentausch konnte die Gemeinde zu einem größeren zusammenhängenden Areal kommen. Das leerstehende Einzeldenkmal erhält so eine sinnvolle Nutzung, die auch wenige Eingriffe und Veränderungen der Bausubstanz erfordert. Bei der temporären Nutzung spielt die Wärmedämmung bei weitem nicht eine so gewichtige Rolle wie bei einer permanenten Nutzung wie Wohnen oder Arbeiten. Die Gemeinde möchte die Vereinsnutzungen unter „einem Dach“ bündeln, damit für die Vereine auch langfristig möglichst wenig Bauunterhalt anfällt und qualitätsvolle Bausubstanz mitten im Ort erhalten bleibt, bzw. neu errichtet wird. Es soll ein lebendiges Ortszentrum entstehen, durch dessen Frequenz auch die umliegenden Einrichtungen wie Gastronomie oder Dienstleister gestärkt werden sollen. Hierzu wird die betreffende Fläche als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die ergänzende Bebauung soll um das Gebäude herum geschehen, damit die auch mit Schallemissionen verbundenen öffentlichen Nutzungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung führen.

Da in der Gemeinbeararfsfläche Bauten für die Gemeinschaft entstehen, werden diese wahrscheinlich Sonderbaukörper, die sich von einer Wohnnutzung deutlich unterscheiden werden. Daher werden für diesen Bereich keine gestalterischen Festsetzungen getroffen, da die Kommune die Planung selbst in der Hand hat.

Auch ist aufgrund der engen Altortsituation nicht erforderlich in den knapp bemessenen öffentlichen Flächen die grünordnerischen Festsetzungen der anderen Gebiete umzusetzen.

Um keine allzuhohe Bebauung entstehen zu lassen, hat sich die Gemeinde allgemein auf der Fläche auf eine Wandhöhe von 9,40m beschränkt, lediglich im Bereich der Erschließung des Mainzer Amtshauses wird östlich des Einzeldenkmals eine Fläche festgesetzt, in der Wandhöhen von 12,00m zulässig sind. (Erschließung)

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

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 MU1 und MU2 wird auch eine Giebelhöhe festgesetzt, da hier das Steuerinstrument der Gebäudebreite für die Dachhöhenentwicklung nicht greift.

Steuerungsinstrument Grundflächenzahl GRZ:

Festsetzung:

MU Gebiet GRZ : 0,6

Begründung:

Die GRZ von 0,6 unterschreitet den maximal zulässigen Wert von 0,8 den die BauNVO erlaubt. Die Gemeinde Laufach ist nicht zentraler Ort eines Verdichtungs – oder Ballungsraumes und 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´s wurden oben bereits hinlänglich begründet.

Festsetzung:

WA Gebiet GRZ : 0,4

Begründung:

Die GRZ von 0,4 stellt das Höchstmaß der Orientierungswerte der BauNVO dar. Das Maß wird gewählt, um im Innenbereich zu einer effizienten Landnutzung zu gelangen und trotzdem ein „ländliches Wohnen“ mit relativ viel Grün zu ermöglichen. Höhere Dichten sind hier nicht erwünscht. Es soll eine lockere Bebauung entstehen, bzw. erhalten bleiben.

Steuerungsinstrument Wandhöhe:

Die bebilderte Erläuterung der Höhenfestsetzungen im B-plan 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 3,20m aus. Dies ist deutlich mehr als die in den 90er Jahren übliche Geschoßhöhe von 2,825m. 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.

Dr. Friedrich Stein Straße:



Festsetzung WA 5 und WA 9:
WH 9,40 m talseits, bezogen auf Gelände.

Begründung:

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

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

Konstantin Reich Straße





Festsetzung WA 1 WA 2 und WA 9:
WH 9,40 m talseits, bezogen auf Gelände.

Begründung:

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

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

Kastanienweg



Festsetzung WA 10:

WH 8,8 m talseits, bezogen auf Gelände.

Begründung:

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

$2 \times 3,20 \text{ m} + \text{Sockelgeschoss mit } 1,80 \text{ m} + \text{Kniestock } 0,6 \text{ m} = 8,80 \text{ m}$

Schulstraße



Festsetzung WA 6:
WH 7,00 m bergseits, bezogen auf das Gelände.
Begründung :

Wie die Bebilderung zeigt, herrschen zwei Geschosse und ein Kniestock vor. Socklegeschosse gibt es nicht. Die moderneren Wohnformen, aber insbesondere auch die hangparallele Einstellung der Gebäude erfordern keine Socklegeschosse. Daher wird die Wandhöhe WH wie folgt ermittelt:

$2 \times 3,20 \text{ m} + \text{Kniestock } 0,6\text{m} = 7,00\text{m}$

Austraße



Die Bergseite ist nicht im Geltungsbereich.

Festsetzung WA 4:

WH 7,00 m bergseits, bezogen auf das Gelände.

Begründung:

Wie die Bebilderung zeigt, herrschen auf der Südseite der Straße im Plangebiet eingeschossige Bauformen vor. Um zu einer besseren Ausnutzung zu kommen werden, sollen zwei Geschosse und ein Kniestock möglich sein. Die Berücksichtigung von Socklegeschossen ist aufgrund der Hangparallelen Bebauung nicht erforderlich. Daher wird die Wandhöhe WH wie folgt ermittelt:

$2 \times 3,20 \text{ m} + \text{Kniestock } 0,6\text{m} = 7,00\text{m}$

Goethestraße



Geltungsbereich nur auf der Ostseite!

Festsetzung WA 10:

WH 8,8 m talseits, bezogen auf Gelände.

Begründung:

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

$2 \times 3,20 \text{ m} + \text{Sockelgeschoss mit } 1,80\text{m} + \text{Kniestock } 0,6\text{m} = 8,80\text{m}$

Schillerstraße



Geltungsbereich nur auf der Ostseite!

Festsetzung WA 3:

WH 8,8 m talseits, bezogen auf Gelände.

Begründung:

Wie die Bebilderung zeigt, herrschen zwei Geschosse und gelegentlich ein niedriger Sockel vor, auf der gegenüberliegenden Straßenseite gibt es auch Sockelgeschosse sowie Kniestöcke. 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:

$2 \times 3,20 \text{ m} + \text{Sockelgeschoss mit } 1,80 \text{ m} + \text{Kniestock } 0,6 \text{ m} = 8,80 \text{ m}$

Hauptstraße OST



Festsetzung MU 3:

WH 7,40 m talseits, bezogen auf Gelände.

Begründung:

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

$2 \times 3,20 \text{ m} + \text{Sockel und/oder Kniestock } 1,00 \text{ m} = 7,40 \text{ m}$

Hauptstraße West



Die Hauptstraße Blick nach Osten. Rechts die Bebauung auf der Südseite mit geschlossenem Charakter und Wechsel von 2–3-geschossiger Bebauung mit Sockel



Blick in die Goethestraße und auf MU 1 von der Südseite der Hauptstraße aus



Gleicher Standort, Blick nach Süd – Westen auf das Düker Areal



Gasthaus Grüner Baum 3 Geschosse und Sockelgeschoss.



Nicht im Plangebiet, aber exemplarisch für mögliches Ergebnis der Festsetzungen
(Dorfplatz Laufach)



Nicht im Plangebiet, aber exemplarisch für mögliches Ergebnis der Festsetzungen
Bebauung in der Friedrich Wilhelm Düker Straße

Festsetzung MU 1 und MU2 :

WH 10,20 m talseits, bezogen auf Gelände.

Begründung:

Wie die Bebilderung zeigt, sind zwei bis drei Geschosse auf der gegenüberliegenden Straßenseite üblich und auch im Plangebiet teilweise vorhanden. Es wird eine bessere Ausnutzung der Grundstücke angestrebt, die auch durch eine Wandhöhe gewährleistet werden soll, die drei Geschosse erlaubt. Daher wird die Wandhöhe WH wie folgt ermittelt:
 $3 \times 3,20 \text{ m} + \text{Sockel/ und oder Kniestock } 0,60\text{m} = 10,20\text{m}$

Grünbereich oberhalb des Baches , WA 7 und WA 8 nördlich FW Düker Straße



Festsetzung WA 7 und WA 8:

WH 7,40 m talseits, bezogen auf Gelände.

Begründung:

Wie die Bebilderung zeigt, herrschen zwei Geschosse, Sockel sowie Kniestöcke vor. In diesen Siedlungsinseln im Grünbereich mit mangelnder Erschließung wird keine Erhöhung der Ausnutzung angestrebt. Neubauten sollen aber im Rahmen der aktuellen Bauweise mit den gleichen Geschossigkeiten wie vorhanden möglich sein. Daher wird die Wandhöhe WH wie folgt ermittelt:

$3,20\text{m} \times 2 + 0,60\text{m Sockel und } 0,40\text{m Kniestock} = 8,80\text{m}$

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 eines ressourcenschonenden Umgangs mit Flächen

erreicht werden, zum anderen soll eine einigermaßen gleichmäßige Taufhöhenentwicklung entstehen.

Festsetzung:

- **Ab OK höchster nutzbarer Geschoßdecke im Mittel 7,00 Höhe über Gelände: 2ter baulicher Rettungsweg erforderlich.**

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 baulichen 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

5.3.1 Bauweise:

Festsetzung:

offene Bauweise gem. §22 Abs. 1 BauNVO WA 2, 3, 4, 5, 6, 7

Begründung:

Im Bestand herrscht insbesondere im nördlichen Planbereich eine lockere Bebauung mit freistehenden, sich aber an einer Bauflucht orientierenden Baukörpern vor. Die Parzellen sind groß und lassen diese Bauweise auch zu. Diese, für reine Wohngebiete typische städtebauliche Struktur, soll beibehalten werden. Daher wird die offene Bauweise für die Bereiche nördlich der Konstantin Reich Straße 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 so voneinander getrennt und eine wechselseitige Störung der Anwohner wird so möglichst vermieden.

Festsetzung:

abweichende Bauweise gem. § 22 Abs 4 BauNVO alle MU Gebiete und WA 1,8, 9,10,
Grenzbebauung seitlich 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 ermöglicht gerade bei diesen Parzellen, dass keine 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 so interessante Räumlichkeiten, im Gegensatz zur offenen Bauweise, wo die Gebäude frei und in der Regel ohne räumlichen und Zusammenhang gebaut werden können. Die Bauweise wird flankiert durch die Festsetzungen zur Bauline 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 erwähnt, ist es Ziel dieses Bebauungsplanes die vorhandenen Räumlichkeiten und ihre städtebauliche Wirkung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Es sollen Raumkanten entstehen, welche die Straßenräume definieren. Inverstoren 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 einer Parzelle in der Schulstraße geschehen.



Zurückspringende, eingeschossige Bebauung in der Schulstraße mit Parkflächen davor

Wie man auf den Bildern sieht, entstehen zum Straßenraum hin öde, versiegelte Flächen, ein Abstellen von Fahrzeugen längs in der Straße würde 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 Baugrenzen 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 Baugrenze dient als Orientierungslinie und kann nach aktuellem Planungsstand um bis zu 0,5m 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 und Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Das große Ziel einer Bauflucht 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. Im Süd – östlichen Bereich entlang des Beibuschbaches setzt die Baugrenze die maximale Nähe baulicher Anlagen zum Bach fest, in Schulstraße das maximale Heranrücken der Gebäude an die Straße. Nachdem genehmigungspflichtige Nebenanlagen nicht außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, verhindert die Festsetzung auch, dass diese in diese Zonen (überwiegend zu Grundstücksgrenzen) gebaut werden dürfen.

Die beiden Äste, die im Süd- Osten vom Beibuschbach aus nach Norden gehen, sichern die Zugänglichkeit der Hinterlieger ab, wenngleich 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:

Bauweise: §22 Abs 4 BauNVO

Festsetzung im Bereich Gemeinbedarfsfläche, dass an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf.

Begründung:

In den angrenzenden Flächen WA8 und MU3 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die bestimmt, dass auf eine Grundstücksgrenze gebaut werden kann. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist ein flächenmäßig größerer Baukörper und ein Innenhof geplant, sodass im Gegensatz zu einer Wohnbebauung mehr Gebäude (Parkierung und Veranstaltungsraum) an der Grenze liegen, da die Räume keine Belichtung durch Fenster wie Wohnräume brauchen. Eine Grenzbebauung ist auch dahingehend sinnvoll, da durch sie automatisch eine schallmäßige Abschirmung, insbesondere von Veranstaltungen im Innenhof und gegen den Lärm der parkenden und abfahrenden Fahrzeuge entsteht. Da auf der Ostseite neben der Gemeinbedarfsfläche ohnedies ein Bereich festgesetzt wurde, der von Bebauung freizuhalten ist, entstehen auch keine unbilligen Härten. Diese müssen im Einzelfall ohnedies von der Bauaufsicht überprüft werden. Die Grenzbebauung muss ja so erfolgen, dass eben keine allzu starke Beeinträchtigung der Nachbarn geschieht. Auf der Südseite ist im östlichen Bereich diese Festsetzung nicht möglich, da hier – wenn auch im gemeindlichen Besitz ein Gebäude steht, an das aufgrund vorhandener Fenster nicht angebaut werden kann. Die Grenzen verlaufen hier auch nicht so, dass auf sie gebaut werden könnte. Im Westen hingegen

steht das Gebäude bereits auf der Grundstücksgrenze, sodass der Bestand eine bauleitplanerische Absicherung erfährt.

Festsetzung:

Überbaubare Grundstücksfläche: §23 Abs 1 BauNVO

Festsetzung südlich der Gemeinbedarfsfläche, dass in Felda nicht gebaut werden darf und in Feld b nur mit Ausbildung von Brandwänden und Fläche für Carports und Stellplätze § 12 BauNVO

Begründung:

Das Mainzer Amthaus wurde im 16 Jhd. von den Mainzer Fürstbischöfen, die damals Landesherrn waren errichtet. Man kann also davon ausgehen, dass das Gebäude damals zulässigerweise errichtet wurde. Im Urkataster aus dem 19 Jhd. ist sichtbar, dass die Hausnummern 17+18 eine trapezförmige Fläche südlich des Gebäudes hatten. Die Grenze wurde dann offensichtlich später an das Haus gelegt. Man kann also unterstellen, dass die Fenster Bestandsschutz haben. Auch nahm der Neubau der Sparkasse auf der südlich gelegenen Parzelle Fl. Nr. 339 den vollen Brandabstand von über 5,00m ein.

Die ergänzende Stellungnahme des LfD. Bamberg. vom 15.05.2023 verweist darauf, dass die Traufseiten des Baudenkmals, insbesondere an den Traufseiten von weiterer Bebauung zur Wahrung des Solitärcharakters freigehalten werden sollten. Die ursprünglich geplante komplette Freihaltung der Fläche zwischen der vorhandenen Bebauung südlich des Amtshauses und dem Denkmal auf einer Breite von ca. 5 m wurde aufgrund des Einwandes des Eigentümers aufgegeben.

Bei einem Ortstermin wurde eine einvernehmliche Lösung gefunden, die sich in zwei Zonen gliedert und die Fläche süd – östlich des Denkmals als Flächen für Carports und Stellplätze vorsieht.

Die Teilfläche b verläuft einspringend von der Straße her um 3,10m in einer Tiefe von 2,00m entlang des Bestandsgebäudes und endet an der Flucht des Amtshauses. In dieser Fläche dürfen vor das südliche Bestandsgebäude Anbauten errichtet werden, insofern sie so errichtet werden, als ob sie in der 2,50 m Zone des eigenen Grundstücks wären. Das bedeutet sie müssen eine Brand in Richtung des Amtshauses aufweisen. Dies ermöglicht den Eigentümern ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen wie den Anbau eines Aufzugs und dergleichen.

Die verbleibende Fläche a kann überhaupt nicht bebaut werden. Dies sichert zum einen den Brandschutz, aber auch die Belichtung des Gebäudes und schützt die sensible Fachwerkkonstruktion vor Bauschäden und sichert seine Solitärstellung.

Nachdem in der Bestandsnutzung zwar Stellplätze auf der betroffenen Fläche genehmigt sind, aber diese auch durch Garagen ersetzt werden könnten, wurde die östliche Fläche so festgesetzt, dass hier Stellplätze und Carports möglich sind, diese jedoch generell aus nicht brennbaren Baustoffen hergestellt werden müssen. Normalerweise dürfen Carports sowohl aus brennbaren Baustoffen wie auch ohne Brandwand errichtet werden. Um einen Brandüberschlag

zu verhindern wurde daher festgesetzt, dass hier Carports zwar möglich sind, diese jedoch aus nichtbrennbaren Baustoffen errichtet werden müssen. Garagen neben dem Denkmal würden zum einen dessen Erscheinungsbild und Solitärstellung beeinträchtigen, zum anderen möchte man die zumeist unattraktive Erscheinung von Garagentoren neben dem Denkmal verhindern.



Die historische Situation aus dem Urkataster



Die Situation heute

5.4 Grünflächen, Grünordnung

5.4.1 Festsetzungen:

- Mindestens 25% der Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten, hierbei sind heimische Pflanzen zu verwenden.
- Pro 300m² 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, die im WA bis zu einer GRZ von 0,6 und MU bis GRZ 0,8 führen kann (der 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 Problemen 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 ¼ des Gebietes Grün bleibt damit Tiere und Insekten Lebensräume finden. Deshalb werden auch Schottergärten und Folien ausgeschlossen, da diese im Gegensatz zu Pflanzflächen sich extrem aufheizen und keine Lebensräume für Insekten und 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.

Um eine ausreichende Qualität der Nachpflanzungen zu gewährleisten, wurden verbindliche Mindeststandards für die Pflanzqualitäten mit in den Plan aufgenommen.

5.4.2 Festsetzungen:

- II A 6 private Grünfläche Gartenland (Kleingärten und Wiesen)
- IV A. 4: In dem unter II A6 festgesetzten Gartenland sind Nebenanlagen nur zulässig in Grundstücken mit über 300m² Fläche. Ihre Grundfläche darf maximal 12m² betragen.

Begründung:

Das Gartengebiet soll 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. Es soll wie bisher für Kleingärten und Wiesen genutzt werden. Da bei größeren Grundstücken auch von einem höheren Bewirtschaftungsaufwand auszugehen ist, wird zugestanden, in Grundstücken größer 300m² eine Nebenanlage (Gartenhäuschen) für Geräte zu errichten. Die Größe dieser Nebenanlagen wird auf ein funktionelles Minimum von 12m² Grundfläche festgesetzt. Die

Höhenentwicklung dieser Gartenhäuschen wird auf eine Firsthöhe von maximal 3,00m 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 ihre Oberfläche nur in Holz und Blech in erdfarbenen Tönen zugelassen.

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

5.4.3 Festsetzung:

- **II A 6 öffentliche Parkanlage:**

Begründung:

Die Fläche wird als Parkanlage bereits genutzt. Sie dient als Ruhemöglichkeit in der langen Ortsdurchfahrt. Es gibt keine Gründe, die Fläche anders zu nutzen.

5.4.4 Hinweise durch Planzeichen:

Erhaltenwerter großkroniger Laubbaum und erhaltenswerter Obstbaum

V.. Hinweise durch Text 10: Großgrün

Auf Anraten der Unteren Naturschutzbehörde wurden die bestehenden Bäume (Großgrün und Obstbäume) kartiert und in den Planentwurf eingetragen. Sie stehen als erhaltenswerte Bäume in den Hinweisen. Auf eine Festsetzung wurde verzichtet, da man befürchtet hat, dass diese zu einem vorauseilenden Fällen der Bäume und der „Schaffung von Tatsachen" führen würde.

5.5 Gestaltung der Gebäude (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.5.1 Festsetzung:

- Gebäudebreite max. 9,50 m und Gebäudelänge max. 22,00m, gilt nicht für MU 1 und MU2)
- MU1 und MU2: 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 in den Gebieten MU1 und MU2 keine Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudegrößen bestehen ist eine Einschränkung erforderlich. Diese orientiert sich an den maximal zulässigen Giebelhöhen in den anderen Gebieten.

5.5.2 Festsetzung:

Dachform: Satteldach und Walmdach, MU1, auch Flachdächer zulässig

Begründung:

Aufgrund einer Analyse des Plangebietes (s. Bildteil bei Wandhöhen) wurde festgestellt, dass sich eine lebendige Dachlandschaft entwickelt hat, die vorwiegend aus Satteldächern besteht. Es finden sich aber auch vereinzelt Walmdächer (z.B. Konstantin Reich Straße). Andere Dachformen finden sich, außer bei neueren Gebäuden im Plangebiet MU 1 nicht. Laufach möchte den überlieferten Charakter der Dachlandschaft behalten und setzt daher generell Sattel und Walmdächer für das gesamte Plangebiet fest. Da im Plangebiet MU 1 bereits Flachdächer in erheblichem Umfang vorhanden sind und dieses sich auch über die Diagonale über die Hauptstraße in optischer Nähe zum sogenannten Düker Areal – einem großen, innerörtlichen Industriekomplex befindet, werden hier auch Flachdächer zugelassen. Das Gebiet MU1 schafft dann gestalterisch einen Übergang zu diesem Areal.

5.5.3 Festsetzung:

zul. Dachneigung: 33-35°

Begründung:

Wie oben beschrieben erfolgte eine Analyse des Plangebietes. Aktuell herrschen diese Dachneigungen vor und an diesem Gestaltungsmerkmal soll auch festgehalten werden. Eine Dachneigung von 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.

5.5.4 Festsetzung:

Wandfläche über dem Fenster: max. 1,00m

Begründung:

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 DG 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 Drempe wandern aber auch die Unterkanten der Gauben extrem nah an den Dachrand oder durchbrechen diesen gar. Regelmäßig ist es aber 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 1,00m festgesetzt. Dieses Maß ist leicht von außen prüfbar.

5.5.6 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 und die Dachaufbauten müssen 1,50m von der Giebelaußenwand entfernt sein. Die Schlepp- und Flachdachgauben sind konstruktiv einfach herzustellen, entsprechen sowohl historischen Vorbildern und ermöglichen gleichzeitig zeitgemäße und moderne Gestaltungen.

5.5.7 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 möglichen Farbtöne nicht zugelassen, um Grautöne deutlich von schwarz oder fast schwarzen Farbtönen abzugrenzen.

5.5.8 Festsetzung: Fasadengestaltung

Begründung:

Der große, überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung ist verputzt in dezenten Farbtönen. Dieser Gestaltungsduktus soll auch beibehalten werden. Andere Materialien werden nicht ausgeschlossen, jedoch soll ihre Oberfläche nicht reflektieren, wie z.B. glänzende Bleche oder eine starke Farbwirkung wie Reinfarben ohne Weißanteil.

Durch Farbe sind unruhige und störende Fassaenteilungen möglich, ebenso wie Schriften oder Bilder. Diese sind nicht erwünscht. Daher wird der homogene Farbanstrich festgesetzt und die Gestaltungsmöglichkeiten auf die unter IV B 2.6 beschriebenen historischen Vorbilder reduziert. Die Gemeinde kann Abweichungen zulassen, wenn diese vertretbar sind. So wird der Spielraum erweitert, jedoch unpassende Gestaltungen vermieden.

5.5.9 Festsetzung: Flachdachaufbauten

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 auch 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 6,00m über den Hauptbaukörper hervortreten. Der Anbau muss ein anderes Material haben oder zumindest einen leichten Baukörperersatz von 0,05m. Auch darf die Oberkante seiner Außenwände die darunter liegende Geschoßdecke des Hauptbaukörpers nicht als 1,30m überragen. Dies bedeutet, dass bei einem zweigeschossigen Hauptbaukörper die Wand des Anbaus nur 1,30m über die Oberkante der Decke über EG hinausragen darf.

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

Entwicklungen wie an den Ortseingängen von Laufach oder Frohnhofen sollen so 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 1,50m Tiefe möglich. Dies entspricht den Anbauten, die auch in der Bayerischen Bauordnung im Artikel 6 als nicht für Abstandsflächen relevant vorgehsehen sind. Aufgrund der Baulinen 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:

Wie oben erwähnt werden Garagen bis 4,00m Höhe an der Straßenseite zugelassen. Damit diese nicht durch ein zusätzliches, steiles Dach zwingend den Nachbar verschatten, dürfen diese Gebäude auch mit Flachdach ausgeführt werden. Garagen mit Satteldach dürfen aufgrund der Verschattung der Nachbarn nur mit der Höhe von 3,00m wie in Art. 6 BayBO festgelegt errichtet werden.

Um zu vermeiden, dass unschöne Fronten mit ausschließlich Garagentoren oder einer Reihung von Carports entstehen und hierdurch das Parken für Anlieger und Besucher, bzw. Kunden an der Straße unmöglich wird, wird festgesetzt, dass im MU Gebiet zur Straße hin das EG nicht für Garagen genutzt werden darf. Diese müssen, falls sie im EG untergebracht werden, von der Seite aus angefahren werden und im rückwärtigen Gebäudeteil untergebracht werden. Es sollen auch keine Garagen sich als Nutzung an der Straße abzeichnen.

Entlang der Hauptstraße sind 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.

Im restlichen Plangebiet werden die Zufahrten oder Ausfahrten aus Garagen und Carports auf eine Länge von insgesamt 7,50m 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.

5.6 Gestaltung der Freiflächen

5.6.1 Festsetzung:

- **IV A5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs 1 Nr. 17 BauGB):**
Maximal 2,00m Geländeänderung . Stützmauern bis maximal 1,30m regelmäßig zulässig. Ausnahmen möglich.

Begründung:

Aufgrund der Topographie (s. o.) ist zu erwarten, dass Geländeänderungen vorgenommen werden und auch Stützmauern errichtet werden. Die Festsetzungen sollen zum einen eine unnatürliche Geländemodellierung verhindern, zum anderen schränkt die Festsetzung auch die Sockelgeschoßhöhen ein, da dieses nicht unendlich hoch gemacht werden könne, wenn man noch einigermaßen eben auf das Gelände möchte. Die maximale Höhe der Mauern wird deshalb auf 1,30m festgesetzt, da an Grundstücksgrenzen beim Zusammentreffen der Stützmauern im Extremfall Mauern von insgesamt 3,00m entstehen können. Die Mauern sollen auch nicht noch Brüstungen erhalten, sodass dann zur Straße 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 nicht zu verhindern.

5.6.2 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, ungliederte 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 2,00m beschränkt.

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 5m festgesetzt. Der Überschwemmungsbereich wird nachrichtlich übernommen

- **Wasserschutzmaßnahmen bzw. Hochwasser angepasste Bauweisen gem. §9 Abs 1 Nr. 16 c) und 16 d)**

Begründung:

Auf Wunsch des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg wurden eine Reihe von Festsetzungen aufgenommen, wie Hochwasserschäden vermieden werden können, oder wie Schäden die an der Umwelt durch den Hochwassereinfluss auf Gebäude entstehen können vorgebeugt werden kann. Dies betrifft auch Anpflanzungen und die Lagerung von Gegenständen.

Die Festsetzung betrifft aber auch generell Gebäude, die im Parterre und insbesondere im UG bei Geländeeinschnitten bei Starkregen – sogenannten urbanen Sturzfluten in Mitleidenschaft gezogen werden können. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, die ohne Auswirkung auf den Hochwasserabfluss sind, also z.B. Aufstockungen oder Errichtung von Gauben etc. führen nicht zu einem Anpassungsbedarf der Bestandsgebäude.

5.7.2 Festsetzung:

- II A 8 Sonstige Festsetzungen OM und IV B 2.7 Planfelder mit Planeinschrieb OM (Ortsmitte) Sockel in Sandstein rot oder ähnlichem Material,
- Fenster und Türöffnung mit stehenden Formaten, maximal quadratisch
- Liegende, bandartige Fenster unzulässig
- Rücksprünge in den Giebelwandflächen unzulässig.

Begründung:

In den, mit OM bezeichneten Planfeldern dominiert eine Bebauung, bei der lokale Bautraditionen und die Verwendung ortstypischer, weil in der Region vorkommender

Baumaterialien ablesbar sind. Sie zeichnet sich durch die Verwendung von rotem Mainsandstein insbesondere in der Sockelzone, aber auch für Fenstergewände und Schmuckbänder aus. Ebenso 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 Möglichkeit die Gestaltungsmerkmale auch über Farbe herzustellen, gibt den Bauherren sowohl technische, wie auch ökonomische Alternativen zum Naturstein.

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 denn zulässigerweise errichtet wurden. Diese Gebäude sollen aber auch verändert werden dürfen. So soll es eben 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 auch wirtschaftlich vertretbar ist.

5.7.4 Festsetzung:

- **Artenschutz gem. §9 Abs1 Nr. 20 BauGB:**

Begründung:

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

5.7.5 Festsetzung:

- **Abstandsflächen für Garagen:**

Begründung:

Da sich in letzter Zeit Höhen von Fahrzeugen geändert haben und vermehrt Caravans und Wohnmobile vermehrt angeschafft werden, genügen die baulichen Möglichkeiten, welche die BayBO gibt nicht den meisten Anforderungen. Erschwerend hinzu kommt, dass die talseitigen Garagen praktisch nie die Anforderungen an die mittlere Höhe von 3,00m Wandhöhe einhalten können. Daher wird die maximal zulässige Wandhöhe auf die Straßenseite bezogen und auf

maximal 4,00m festgesetzt. Die Grenzbebauung darf dann aber auch nur 7,00m betragen, um den Nachbar nicht über Gebühr zu belasten. Bei Ausschöpfen dieser Möglichkeit erlischt dann aber das sonstige Privileg für Grenzgaragen des Art 6 BayBO bis zu einer Länge von 15m, sondern wird auf 10m reduziert. Es wäre so an einer Grundstücksgrenze eine Grenzgarage mit z.B. 6,00m möglich und eine weitere, mit einer mittleren Wandhöhe von 3,00m Höhe im Mittel, die dann nur 4,00m lang sein darf. Wird das Privileg dieser Festsetzung nicht genutzt, bleiben die Möglichkeiten der Anwendung der BayBO uneingeschränkt bestehen.

5.7.6 Festsetzung:

- Verkehrswege.

Begründung:

Das vorhandene Straßennetz soll in seinen Abmessungen beibehalten werden, auch der Fußweg, der durch den Grünzug führt.

6. Erschließung der Baugebietsflächen

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist gesichert und soll beibehalten 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 7m entsteht kein Bedarf an Aufrüstung der Ortswehr.

6.3 Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutz und Niederschlagswasser wird über das vorhandene Abwassernetz der Kanalisation zu geleitet. Änderungen an diesem System sind nicht erforderlich.

6.4 Sonstige Versorgungsleitungen

Sonstige Versorgungsleitungen bleiben bestehen, Änderungen sind nicht geplant.

7. Durchführung des Bebauungsplans

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert:

- Die Anlage des privaten Gehweges

8. Flächenbilanz

Bilanzierung der Flächen nach festgelegter Nutzung:

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße	
	in m ²	in %
Allgemeines Wohngebiet	35.245	58,8%
Urbanes Gebiet	10.216	17%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4121	6,87%
Öffentlicher Gehweg	150	0,25%
Private Grünfläche	8653	14,4%
Öffentliche Grünfläche	84	0,14%
Wasserfläche	604	1,00%
Flächen für Gemeindebedarf	898	1,49%
Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	5,99 ha	

9. Abwägungsrelevante Belange

9.1 Natur, Landschaft, Umwelt

Auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurde ausreichend Rücksicht genommen. Das große Gebiet im Osten wird geschützt. Grünordnerische Festsetzungen sichern ein vertretbares und sinnvolles Nebeneinander von Mensch, Tieren, Insekten und Pflanzen. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird mit dieser Planung Rechnung getragen. Das Ziel des LEP´s 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 0,5m 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, auch wenn die Emissionswerte tagsüber nun höher sein dürfen als bisher. Im WA gebiet gelten prinzipiell die gleichen Bedingungen wie bisher, da sich der Gebietscharakter nicht ändert.



Da es sich um ein bestehendes Gebiet handelt, verzichtet die Gemeinde auf ein Schallgutachten, nicht zuletzt auch deswegen, weil sich gerade durch die Bebauung an der Hauptstraße die Immissionssituation erheblich verändern kann. Hier können neue Lärmquellen, aber auch Abschirmungen oder Reflexionen entstehen, die im Moment nicht abgebildet werden können. Daher sollen diese Belange im Einzelvorhaben überprüft werden. Die Gemeinde legt mit dem Gebietscharakter die Schallgrenzwerte fest und schafft so eindeutige planerische Vorgaben. Auch bisher hätten Gebäude in der aktuellen Lärmsituation errichtet werden können. Ein Hinweis auf die vorhandenen Emissionen des Industriebetriebs Düker und der B 27 und der Pflicht einen Schallschutznachweis zu erstellen, wird in den Plan mitaufgenommen. Ebenso werden die schalltechnischen Orientierungswerte in den Bebauungsplan mitaufgenommen.

9.3 Denkmalschutz

Den Belangen des Denkmalschutzes wird hinlänglich Rechnung getragen, da das einzige Denkmal in der Fläche für Gemeinbedarf liegt und somit die Gestaltungsspielräume zum Erhalt und zur Nutzung des Gebäudes maximal erweitert wurden. Sein Bestand wird auch durch das „negative Baufenster“ gesichert.

9.4 Sonstige öffentliche Belange

Die Flächen für Gemeinbedarf stärken wie oben erwähnt die Ortsmitte von Laufach in ihrer zentralen Funktion. Sie belebt den Ortskern. Weitere öffentliche Belange können aktuell nicht ausgemacht werden.

Laufach, den 2023-05-15

Rothenfels, den 2023-05-15

für die Gemeinde Laufach

.....

.....

Friedrich Fleckenstein, 1. Bürgermeister

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner