

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Alzenau	5
3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
3.4 Verfahren	6
4. Zwangspunkte der Planung	7
4.1 Immissionsschutz	7
4.2 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	8
4.3 Artenschutz	11
5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4 Stellplätze, Garagen und Carports	14
5.5 Verkehrsflächen	14
5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5.8. Grünordnung	18
5.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	19
6. Hinweise	20
7. Anlagen	21

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümer der im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Oberwald“, Gemarkung Alzenau, gelegenen Flurstücke 4422/22, 4422/19, 4422/27 sowie 4422/43 sind mit dem Wunsch der Verschiebung der festgesetzten südöstlichen Baugrenze in südöstliche Richtung bis zu einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßen „Zum Oberwald“ und „Am Kirchberg“ an die Stadt Alzenau herangetreten, um ihre relativ langen Grundstücke, die bisher lediglich im nordwestlichen Grundstücksteil bebaut werden konnten, besser für Wohnbauzwecke ausnutzen zu können.

Der östliche Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird von zwei Höchstspannungsfreileitungen (380 kV-Leitung und 220/110-kV-Leitung) überspannt. Darunter wurde in einer Schutzzone mit je 22 m beiderseits der Leitungsachse der 380 kV-Leitung im Bebauungsplan eine Bauverbotszone festgesetzt. Entsprechend wurden innerhalb der Bauverbotszone keine Baufenster ausgewiesen, weshalb die genannten Grundstücke bisher lediglich im nordwestlichen Teilbereich bebaut werden konnten.

Das Flurstück 4422/43 wurde aus dem ursprünglichen Gesamtflurstück 4422/26 herausgeteilt und weist aus den genannten Gründen bisher ebenfalls kein Baufenster auf. Allerdings ist dieses Flurstück bereits bebaut. Im Jahr 2012 wurde auf Grundlage eines Bauvorbescheides aus dem Jahre 2001 mit Baugenehmigung vom 13.01.2012 eine Bebauung unterhalb der Höchstspannungsfreileitungen außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Gemäß Schreiben des damaligen Leitungsträgers, der Bayernwerk Netz GmbH, vom 18. August 2000 handelt es sich bei der im Bebauungsplan festgesetzten Schutzzone nicht um eine Bauverbotszone, sondern um eine Baubeschränkungszone (Zone mit Beschränkung der Bauhöhe). Eine Bebauung innerhalb der eingezeichneten Schutzzone ist laut Leitungsträger demnach grundsätzlich möglich, wenn die nach DIN VDE-Bestimmung 0210 und DIN VDE 0105 – 100 geforderten Sicherheitsabstände zwischen den geplanten Bauvorhaben und den überspannenden Leiterseilen auch bei ungünstigstem Durchhang eingehalten werden. Eine Festsetzung als Baubeschränkungszone, die Ausweitung des bestehenden Baufensters und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung im fraglichen Bereich wären demnach schon damals möglich gewesen. Aus heutiger Sicht ist nicht mehr nachvollziehbar, warum ein Bauvorbescheid ohne planungsrechtliche Grundlage erteilt werden konnte.

Um nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung unter den Höchstspannungsfreileitungen zu schaffen, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes, der korrekterweise nun eine Baubeschränkungszone, statt einer Bauverbotszone festsetzt und das Baufenster vergrößert. Hierdurch können für die Bebauung auf Flurstück 4422/43 nachträglich planungsrechtlich einwandfreie Verhältnisse hergestellt werden.

Ein entsprechender Antrag auf Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde gestellt.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung bereits erschlossen. Die Flurstücke 4422/46 (wurde mittlerweile aus Flurstück 4422/22 herausgeteilt), 4422/27 und 4422/19 eignen sich auch aufgrund ihrer Größe hervorragend für eine Nachverdichtung. Zudem ist die Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen ungebrochen hoch und kann gerade im Bereich der Kernstadt kaum befriedigt werden. Daher hat der Stadtrat der Stadt Alzenau in seiner Sitzung am 18.12.2014 den Einleitungsbeschluss für ein entsprechendes Bauleitplanverfahren gefasst.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, die durch die festgesetzte Bauverbotszone unter den Höchstspannungsfreileitungen brachliegende Fläche als Wohnbaufläche zu nutzen und somit eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt Alzenau am Übergang zum Außenbereich. Folgende Nutzungen grenzen entsprechend an das Plangebiet an:

Norden: Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerbau)
Osten: landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerbau)
Süden: Weg, Gehölze und im weiteren Verlauf eine Friedhofsfläche
Westen: Wohnbebauung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Oberwald“

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat eine Größe von 4.940 m², grenzt an die Straßen „Zum Oberwald“ und „Am Kirchberg“ an und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 4422/19, 4422/22, 4422/25, 4422/26, 4422/27 und 4422/43 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 4422/18 der Gemarkung Alzenau.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist nachfolgend zeichnerisch dargestellt.

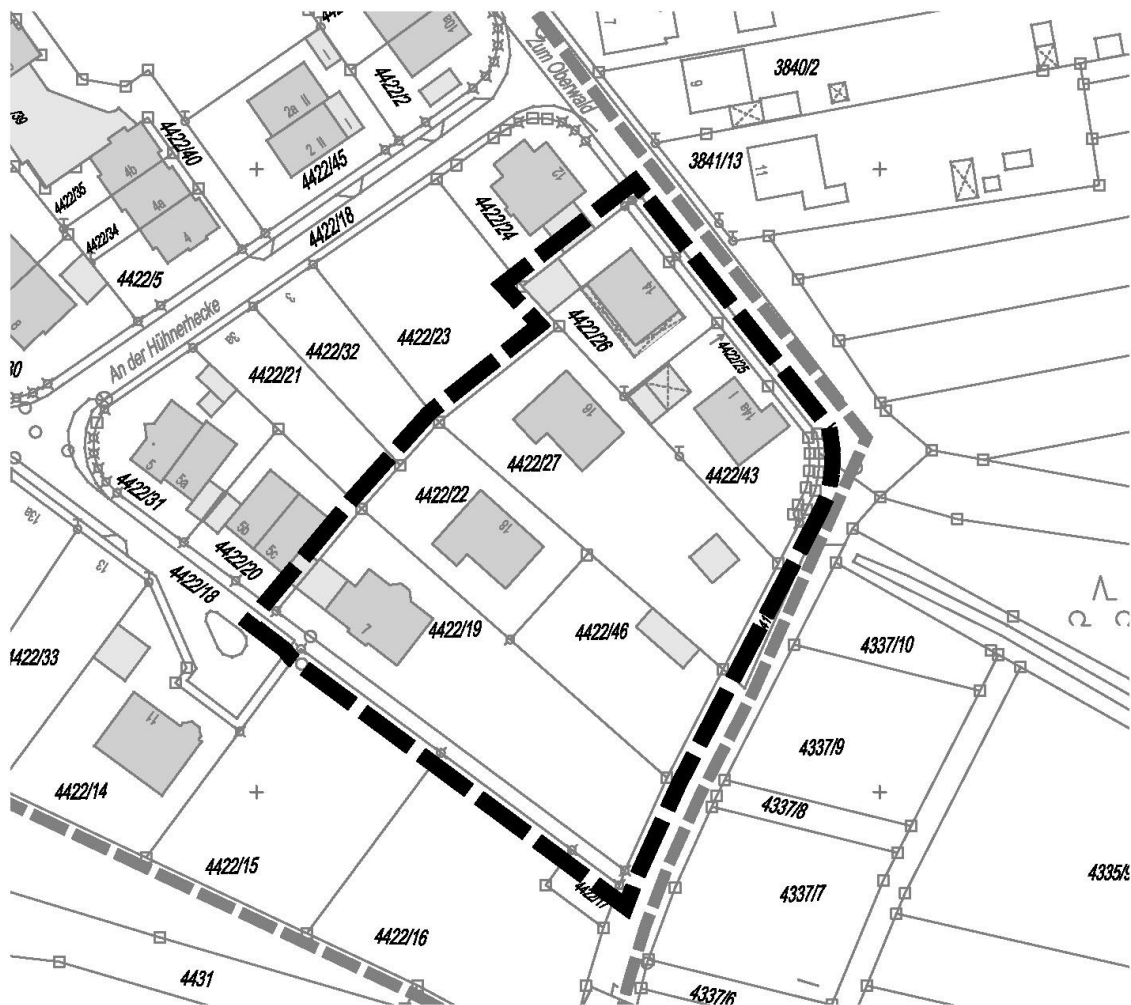


Abb. 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Der Regionalplan der Region Bayerischer Untermain wurde vom Regionalen Planungsverband Bayerischer Untermain im Jahr 2013 auf der Basis des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zuletzt fortgeschrieben. Er weist Alzenau die Funktion eines Mittelzentrums in der äußeren Verdichtungszone des Oberzentrums Aschaffenburg zu.

Gemäß Ziel B II. 1.4. des Regionalplanes wird der Stadt Alzenau zudem die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes zugewiesen. Die Siedlungsentwicklung hat jedoch unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.

Entsprechend gibt das Landesentwicklungsprogramm das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung vor. Demnach sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Mit vorliegender Bauleitplanung wird eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Insofern verfolgt diese die Ziele der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Alzenau

Der wirksame Flächennutzungsplan zeigt für das Plangebiet die Darstellung „WA“ Allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Zum Oberwald – Östlicher Teil“ ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

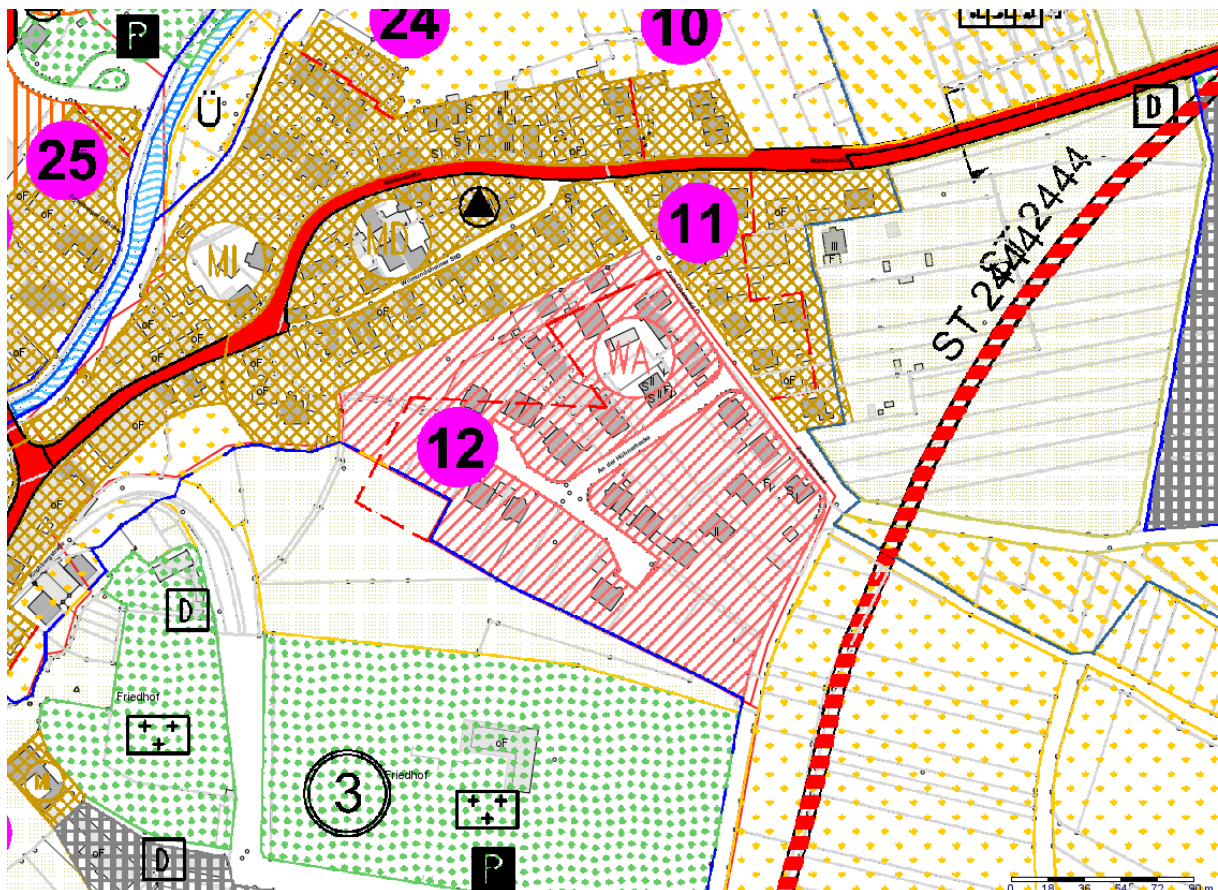


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Oberwald“, Gemarkung Alzenau. Dieser Bebauungsplan weist bereits jetzt ein Allgemeines Wohngebiet für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung aus.

3.4 Verfahren

In seiner Sitzung am 18.12.2014 hat der Stadtrat der Stadt Alzenau beschlossen, für Teilbereiche der Flurstücke 4422/19, 4422/22, 4422/26 und 4422/27 sowie für das Flurstück 4422/43 Gemarkung Alzenau die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Oberwald“ zu ändern.

Aus Gründen der Verfahrenssicherheit hat der Stadtrat der Stadt Alzenau in seiner Sitzung am 29. Juni 2017 jedoch beschlossen, anstelle einer weiteren Änderung der maßgeblichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Oberwald“ einen neuen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „Zum Oberwald - Östlicher Teil“ aufzustellen, der den bisherigen Bebauungsplan ersetzt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der das Ziel der Nachverdichtung verfolgt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 0,5 ha, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 2,0 ha deutlich unterschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Des Weiteren wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB). Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 4.3).

Grundsätzlich sind die durch die Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festsetzen, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

Die Verfahrensschritte im Einzelnen:

- | | |
|--|-------------------------|
| 1) Einleitungsbeschluss: | 18.12.2014 |
| 2) Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses | 23.01.2015 |
| 3) Ortsübliche Bekanntmachung der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit
gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB | 06.05.2016 |
| 4) Zeitraum der Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit
gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB | 17.05.2016 - 03.06.2016 |

Es wurden keine Äußerungen vorgebracht.

- | | |
|--|------------|
| 5) Billigungs- und Auslegungsbeschluss | 29.06.2017 |
| 6) Ortsübliche Bekanntmachung des Zeitraumes der öffentlichen Auslegung | 14.07.2017 |
| 7) Zeitraum der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB | |
| 8) Zeitraum der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB | |
| 9) Abwägungsentscheidung und Satzungsbeschluss | |
| 10) Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten | |

Die Bekanntmachungen erfolgen im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Alzenau.

4. Zwangspunkte der Planung

Im Zuge der Erstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurden die Hauptthemen Immissionsschutz, Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz und Artenschutz berücksichtigt und bearbeitet. Soweit erforderlich wurden im Rahmen eines Scopings mit betroffenen Fachbehörden Themenschwerpunkte vorabgestimmt und Fachgutachten erstellt.

4.1 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes unterhalb einer 380-kV-Höchstspannungsfreileitung und einer 220/110-kV-Höchstspannungsfreileitung wurde das Gesundheitsamt des Landratsamtes Aschaffenburg frühzeitig über die Planung informiert. Das Gesundheitsamt teilte am 09.06.2016 schriftlich mit, dass Hochspannungsleitungen von elektromagnetischen Feldern umgeben sind, deren Wirkungsweise auf Menschen aktuell kontrovers diskutiert wird. Daher können etwaige Folgen einer permanenten Exposition nicht eingeschätzt werden. Einer Bebauung zu Wohnzwecken innerhalb von Verbotszonen (Anmerkung: Damals wurde fälschlicherweise davon ausgegangen, dass das Plangebiet innerhalb einer Bauverbotszone liegt. Tatsächlich handelt es sich aber um eine Baubeschränkungszone.) von Hochspannungsleitungen könne daher seitens des Gesundheitsamtes nicht zugestimmt werden.

Zum Zeitpunkt der Beteiligung des Gesundheitsamtes lagen Ergebnisse der auf Empfehlung der TenneT TSO GmbH veranlassten Überprüfung der Einhaltung der Grenzwerte der elektrischen (5kV/m) und magnetischen (100 µT) Feldstärken nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchV) noch nicht vor. Erst im August 2016 wurde durch Berechnung der Gesellschaft für Geodatservice (imp) nachgewiesen, dass die Grenzwerte gem. der 26. BImSchV uneingeschränkt eingehalten werden. Laut Gutachten ist dabei zu beachten, dass die Vegetation auf den Flurstücken nicht berücksichtigt wurde. Das bedeutet, dass die tatsächliche elektrische Feldstärke auf den Flurstücken geringer ausfallen kann. Die elektrische Feldstärke in Gebäuden ist zu vernachlässigen.

Die magnetische Flussdichte ist proportional zum Stromfluss. Bei geringer Auslastung sinkt entsprechend die Belastung. Die magnetische Flussdichte durchdringt Gebäude ungehindert und kann nicht abgeschirmt werden.

Des Weiteren können an Höchstspannungsfreileitungen durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten feuchten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, zeitlich begrenzt Geräusche, sog. Koronageräusche, entstehen. Entsprechend

war durch ein fachkundiges Ingenieurbüro nachzuprüfen, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.

Im Rahmen der schalltechnische Untersuchung der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 03.08.2016 wurden die vier Emissionssituationen „Trockenheit“, „leichter Niederschlag“, „starker Niederschlag“ und „starker Schneefall“ betrachtet. Dabei wurde im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung ausschließlich der Nachtzeitraum untersucht, wobei die Einwirkzeit mit einer vollen Nachstunde angesetzt wurde. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Emissionssituation „Trockenheit“ die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm auf der geplanten Wohnfläche eingehalten werden. Bei leichtem und starkem Niederschlag werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte um bis zu 15 dB überschritten. Bei starkem Schneefall werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für „seltene Ereignisse“ um bis zu 3 dB überschritten. Koronageräusche (wenn sie durch Regenkomponenten verursacht werden) werden häufig durch das Regengeräusch maskiert und überdeckt.

Auch diese Ergebnisse lagen dem Gesundheitsamt bei der Beurteilung des damaligen Planungsstandes nicht vor.

Allerdings wurden die Ergebnisse beider Gutachten dem Immissionsschutz bei Landratsamt Aschaffenburg, als zuständige Fachbehörde, zur Beurteilung vorgelegt. Die Fachtechnische Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Aschaffenburg kommt zu dem Ergebnis, dass das Gutachten zur elektromagnetischen Strahlung die uneingeschränkte Einhaltung der Grenzwerte gem. 26. BImSchV bestätigt. Zum anderen wird seitens des Immissionsschutzes bezüglich der Koronageräusche darauf hingewiesen, dass es bei vielen Regenereignissen durch die Niederschlagsgeräusche zu einer Überdeckung der Koronageräusche kommt. Außerdem sei davon auszugehen, dass bei Regenereignissen die Fenster geschlossen bleiben. Auf weitere Gutachten kann deshalb aus der Sicht der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Aschaffenburg verzichtet werden. Insgesamt werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Ebenso ist bei starkem Schneefall davon auszugehen, dass die Fenster in der Regel geschlossen bleiben und bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um lediglich 3 dB auf dem Baugrundstück die Innenpegel im Gebäude nicht überschritten werden.

Auf dieser Basis wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes weiterbetrieben. Ein Hinweis auf vorhandene elektrische Feldstärken, magnetische Flussdichten und Koronageräusche wurde in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

Östlich neben dem Plangebiet findet sich in einigen Metern Entfernung eine 20-kV-Freileitung. Bezüglich der Notwendigkeit auch diese Freileitung auf Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV und der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm untersuchen zu lassen, fand eine telefonische Abstimmung mit dem Leitungsträger, der Bayernwerk AG am 07.06.2016 statt. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet wird die Notwendigkeit nicht gesehen.

4.2 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung im Gebiet wird aus dem bestehenden Trinkwassernetz des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Spessartgruppe sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sicherzustellen. Der erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden wird über das gemeindliche Trinkwassernetz sichergestellt.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet ist ein Trennsystem vorhanden.

Regenwasserkanal und Schmutzwasserkanal, über die das Plangebiet entwässert wird, wurden durch das von den Stadtwerken Alzenau beauftragte Ingenieurbüro Zwerner untersucht. Grundlage der hierzu ergangenen Stellungnahme des Ingenieurbüros Zwerner vom 19.11.2014 war eine hydrodynamische Berechnung und ein Auslastungsplan. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Haltungen und Schächte des Trennsystems größtenteils nicht ausgelastet sind. Allerdings weisen zwei Schächte der Regenwasserkanalisation bereits jetzt einen geringen Überstau auf. Damit keine Verschlechterung der Situation eintritt, sollte der Versiegelungsgrad auf den Flurstücken 4422/19 und 4422/22 unter 35% gehalten werden, auf Flurstück 4422/27 unter 45%. Für das aus Flurstück 4422/22 herausgeteilte Grundstück 4422/46 sollte der Versiegelungsgrad ebenso unter 35 % gehalten werden.

Das im Gebiet anfallende Abwasser kann in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Zu prüfen war jedoch, wie eine Verschlechterung der Ist-Situation der Regenwasserkanalisation durch die Bauleitplanung verhindert werden kann.

Im Plangebiet wurde zwar die Grundflächenzahl mit 0,35 festgesetzt, allerdings gilt gemäß § 19 Abs. 4 BauGB, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 % überschritten werden darf. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden keine abweichenden Bestimmungen getroffen. Somit wird möglicherweise insgesamt der gerade noch so verträgliche Versiegelungsgrad von 35 % überschritten. Eine Einleitung des kompletten Niederschlagswasser aus dem Plangebiet würde in diesem Fall zu einer Verschlechterung der Ist-Situation der Regenwasserkanalisation führen.

Um den Regenwasserkanal nicht über das verträgliche Maß hinaus zu belasten oder sogar zu entlasten, war zu prüfen, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet möglich ist. Hiermit könnte auch den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 WHG Rechnung getragen werden, wonach Niederschlagswasser vorrangig ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Bestimmung der Versickerungsmöglichkeit im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde das Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm beauftragt. Stichprobenartig wurde das Flurstück 4422/46 untersucht, da es das mittlere der für die Nachverdichtung zugänglichen Flurstücke im Plangebiet darstellt. Das untersuchende Institut kommt zu dem Ergebnis, dass der vorgefundene Lößlehm als schwach durchlässig einzustufen ist. Anzumerken gilt es, dass das Institut Brehm in seiner gutachterlichen Stellungnahme darauf hinweist, dass das Gutachten ausdrücklich nur für den untersuchten Bauplatz gilt. Allerdings kann aufgrund der geringen Größe des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass im gesamten Plangebiet eine nur schwache Versickerungsfähigkeit zu erwarten ist.

Auf Basis der vom Institut Brehm ausgesprochenen Empfehlungen und nach Überprüfung der maximal möglichen Einleitmenge pro m² Grundstücksfläche in den Regenwasserkanal durch das von den Stadtwerken Alzenau beauftragte Ingenieurbüro Zwerner, wird Folgendes zur Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt:

„Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Weise aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden, z.B. für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung. Der Überlauf einer Regenwasserspeicheranlage ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Der Anschluss des Notüberlaufs der Versickerungsanlage an die bestehende Regenwasserkanalisation ist zulässig. Sofern nachgewiesen ist, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht möglich ist, ist es zulässig den Überlauf der Regenwasserspeicheranlage direkt an den Regenwasserkanal anzuschließen. Es ist sicherzustellen, dass die maximale Einleitmenge von 0,004016 l/s und m² Grundstücksfläche nicht überschritten wird. Die Einhaltung ist ggf. über einen gedrosselten Zulauf sicherzustellen.“

Gemäß dieser Festsetzung müssen Bauwillige die nicht untersuchten Flurstücke 4422/19 und 4422/27 auf Ihre Versickerungsfähigkeit überprüfen lassen.

Des Weiteren sorgen die Festsetzungen der Dachflächenbegrünung und der wasserdurchlässigen Befestigung von Stellflächen und Zuwegungen für weiteren Rückhalt von Niederschlagswasser.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Ist-Situation des ableitenden Regenwasserkanal-systems nicht verschlechtert. Es ergibt sich sogar eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Lage.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Da sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der Krebsbach befindet und die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Zum Oberwald“ darauf hinweist, dass im Bereich unterhalb des offenen Krebsbaches mit Hochwässern von 1-2 jähriger Wiederkehr und Überflutungen zu rechnen ist, wurden im Rahmen eines Scopings sowohl das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg als auch das Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Aschaffenburg eingeschaltet. Zunächst wurde seitens der Fachbehörden die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes für ein HQ₁₀₀ des Krebsbaches (100-jährig wiederkehrendes Hochwasserereignis des Krebsbaches) in die Plankarte gefordert. Bei Bedarf wären die Grenzen dieses Überschwemmungsgebietes zuvor zu ermitteln. Weil der Krebsbach aber im Jahr 1993 für ein HQ₁₀₀ ausgebaut wurde, war nun nur noch nachzuweisen, dass der Krebsbach entsprechend den heutigen Vorgaben ausreichend ausgebaut ist.

Der Nachweis wurde im Februar 2017 vom Tiefbautechnischen Büro Köhl Würzburg GmbH erbracht, das im Jahr 1993 den Ausbau des Krebsbaches für ein HQ₁₀₀ im Bereich der Pfarrwiesen und der Straße „Zum Oberwald“ vorgenommen hatte. Das Büro Köhl kommt zu nachfolgendem Ergebnis:

Nach augenscheinlicher Überprüfung mit stichprobenartigen Nachmessungen ist die Krebsbachverrohrung incl. Einschöpfung entsprechend den vorliegenden Plänen errichtet. Die Bauweise entspricht auch noch den heutigen Anforderungen.

Der Grobstoffrückhalt ist zu sanieren und Bewuchs (Buschwerk und Bäume) und Anlandungen aus dem Fließquerschnitt zu entfernen.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist weitaus ausreichend, es ist noch eine erhebliche Leistungsreserve vorhanden.

Durch die Bauart ist eine Verklausung nahezu auszuschließen.

Nach Erneuerung/Sanierung des Verklausungsschutzes (Grobrechen aus Rundhölzern) und den o. g. Unterhaltungsmaßnahmen ist die Krebsbachverrohrung incl. Einschöpfung und Grobstoffrückhalt, auch nach aktuellen Gesichtspunkten, bautechnisch auf dem aktuellen Stand der Technik.

Die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen werden durch die Stadt Alzenau veranlasst.

4.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung von den Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt erstellt. Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vom 16.01.2017 ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die wesentlichen Ergebnisse werden an dieser Stelle zusammengefasst wiedergegeben:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Rodungszeitraum:

Durch die Rodung der Gehölze in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28. Februar) wird die Tötung oder Störung von Tieren innerhalb der kritischen Fortpflanzungsphase vermieden. An der Weide im Süden haben sich aktuell keine Hinweise auf überwinternde Fledermäuse ergeben. Diese darf daher bis Ende Februar 2017 gerodet werden. Bei einer späteren Rodung ist die Weide im Rahmen des Bauantrages unmittelbar vor der Rodung durch eine geeignete Fachperson erneut zu kontrollieren. Eventuell notwendige Maßnahmen sind dann vom Gutachter in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Nistkästen für Fledermäuse und Brutvögel:

Falls die Weide im Rahmen einer geplanten Bebauung gerodet werden soll, sind als Ersatz ein selbstreinigender Fledermauskasten und ein Vogelnistkasten in der unmittelbaren Umgebung aufzuhängen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Es sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt, sofern die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

Die genannten Maßnahmen wurden als Festsetzung in die Plankarte des Bebauungsplans aufgenommen.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind damit ausgeschlossen, da solche Nutzungen einen erhöhten Verkehr anziehen und dieser im Plangebiet zu einer unerwünschten Verkehrsbelastung führen würde.

Von den Nutzungen nach Abs. 3 können ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, um z.B. Internetdienste, die von zuhause angeboten werden, ermöglichen zu können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahl begrenzt. Des Weiteren werden Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Höhe baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 liegt geringfügig unter der Obergrenze nach § 17 BauNVO und geht über die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Plangebiet um 0,05 hinaus. So wird zum einem dem Ziel Rechnung getragen, durch die Nachverdichtung im Bereich bestehender Ortslagen den Siedlungsdruck auf den baulichen Außenbereich zu reduzieren. Zum anderen wird die Ausbildung eines durchgrünter Ortsrandes begünstigt. Durch die lediglich geringfügige Erhöhung der GRZ ist sichergestellt, dass die abwassertechnische Erschließung gewährleistet bleibt.

Geschossflächenzahl

Die auf den Flurstücken 4422/22, 4422/26, 4422/27, 4422/43 und 4422/46 festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 ermöglicht die Realisierung einer eingeschossigen Bebauung zzgl. eines als Vollgeschoss zulässiges Dachgeschoss. Auf Flurstück 4422/19 wird eine GFZ von 1,05 festgesetzt, sodass eine eingeschossige Bebauung zzgl. eines als Vollgeschoss zulässiges Dachgeschoss sowie eines als Vollgeschoss zulässiges Sockelgeschoss errichtet werden kann.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Regelmäßig wird der Begriff des Vollgeschosses in den Landesbauordnungen definiert, da der Bundesgesetzgeber hierzu keine eigene Definition vorgenommen hat. Da die derzeit gültige Bayerische Bauordnung (BayBO) ebenfalls keine Definition des Vollgeschosses enthält, wird durch Art. 83 Abs. 7 BayBO geregelt: „Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“ Unter Anwendung dieser Regelung wird in der Plankarte des Bebauungsplanes gemäß der bis zum 31.12.2007 gültigen BayBO formuliert: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten

Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschoss gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Unter Bezugnahme auf diese Definition und unter Beachtung der Topographie sowie den Erfordernissen der Höchstspannungsfreileitungen werden die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Für die Bebauung auf dem Grundstück mit den Flurnummern 4422/22, 4422/26, 4422/27 und 4422/43 sowie das Flurstück 4422/46 wird 1 Vollgeschoss und 1 als zusätzliches Vollgeschoss zulässiges Dachgeschoss sowie eine Wandhöhe bis maximal 4,00 m gemessen vom natürlichen Gelände bis OK äußere Dachhaut festgesetzt.

Für die Bebauung auf dem Grundstück mit der Flurnummer 4422/19 wird I+S+D festgesetzt. Zulässig sind demnach 1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss. Die Wandhöhe bergseits ist bis maximal 4,00 m und talseits bis maximal 7,00 m gemessen vom natürlichen Gelände bis OK äußere Dachhaut zulässig.

Für alle Flurstücke wird aus städtebaulichen Gründen ein Kniestock bis max. 0,6 m Höhe zugelassen, außen gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Dachsparren, damit sich die Gebäude in das Ortsbild einfügen.

Gemäß Schreiben des derzeitigen Leitungsträgers der 380-kV- und 220/110-kV-Höchstspannungsfreileitung, der TenneT TSO GmbH vom 10.08.2015, beträgt die max. mögliche Unterbauhöhe im Planungsbereich ca. 12,00 m bezogen auf die Höhe des vorhandenen Geländes. Diese kann im Einzelfall aber auch etwas höher sein.

Aus Sicht des Brandschutzes ist bei Anordnung von Gebäuden in der Baubeschränkungszone der 380-kV- und 220/110-kV-Höchstspannungsfreileitungen zusätzlich zu beachten, dass die Abstände gemäß den VDE-Vorschriften zwischen den Leitungen und den zulässigen Bauten plus eines bei der notwendigen Brandbekämpfung tätigen Feuerwehrmannes auch bei max. Ausschwingung der Leitungen noch eingehalten werden. Gemäß Kreisbrandrat des Landkreises Aschaffenburg ist für den Feuerwehrmann die zulässige Gebäudehöhe plus 2,5 m Höhe anzunehmen. Entsprechend wurde die maximale Firsthöhe im gesamten Plangebiet auf 9,5 m über Gelände festgesetzt.

Die Bestandsgebäude im Geltungsbereich werden durch diese Festsetzungen nicht eingeschränkt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen des Geltungsbereiches entsprechen weitestgehend denen der in einem Teilbereich zu ersetzenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Oberwald“. Die südöstliche Baugrenze wird jedoch mit einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen gilt nicht für Garagen und Nebengebäude. Für Hauptgebäude ist die Firstrichtung festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

Nach § 14 Abs. 1 Satz 1 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen ausschließlich innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

5.4 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig. Die maximale Länge bei Grenzbebauung beträgt 9,0 m. Ausnahmeregelung für Garagen im Hanggelände: Die Wandhöhe ist talwärts dem Gelände entsprechend bis 4,0 m zulässig. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen sind in gleicher Dachform und Dachneigung zu erstellen. Als Dachform sind nur begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 7° zulässig. Bei der Einrichtung von Garagen ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche – Straßenbegrenzungslinie – von mind. 5,00 m bzw. mind. 3,00 m bei Carports einzuhalten. Tore und Außenwände an Carports sind nicht zulässig. Doppelparker sind nur innerhalb von Gebäuden (keine offene Garage) zulässig.

5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein Teilbereich des Flurstückes 4422/18, der Weg „An der Hühnerhecke“, ist als Straßenverkehrsfläche im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt.

5.6 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgung des Gebietes mit Strom-, Gas-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen ist über Anschlüsse an die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

Niederspannungskabel und Gasleitung

Es befinden sich unterirdische Versorgungsanlagen für Gas und Elektro der Energieversorgung Alzenau GmbH (EVA) innerhalb des Plangebietes. Diese sind in den Bebauungs- und Grünordnungsplan übernommen und in den nachfolgenden Lageplänen dargestellt. Der Schutzbereich der Versorgungsleitung beträgt jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Vor Inangriffnahme von Tiefbauarbeiten im Nahbereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist eine Einweisung durch das Bayernwerk Netzcenter Marktheidenfeld (Telefon-Nr.: 09391/903-338, E-Mail: Planauskunft-Marktheidenfeld@bayernwerk.de) unbedingt erforderlich.

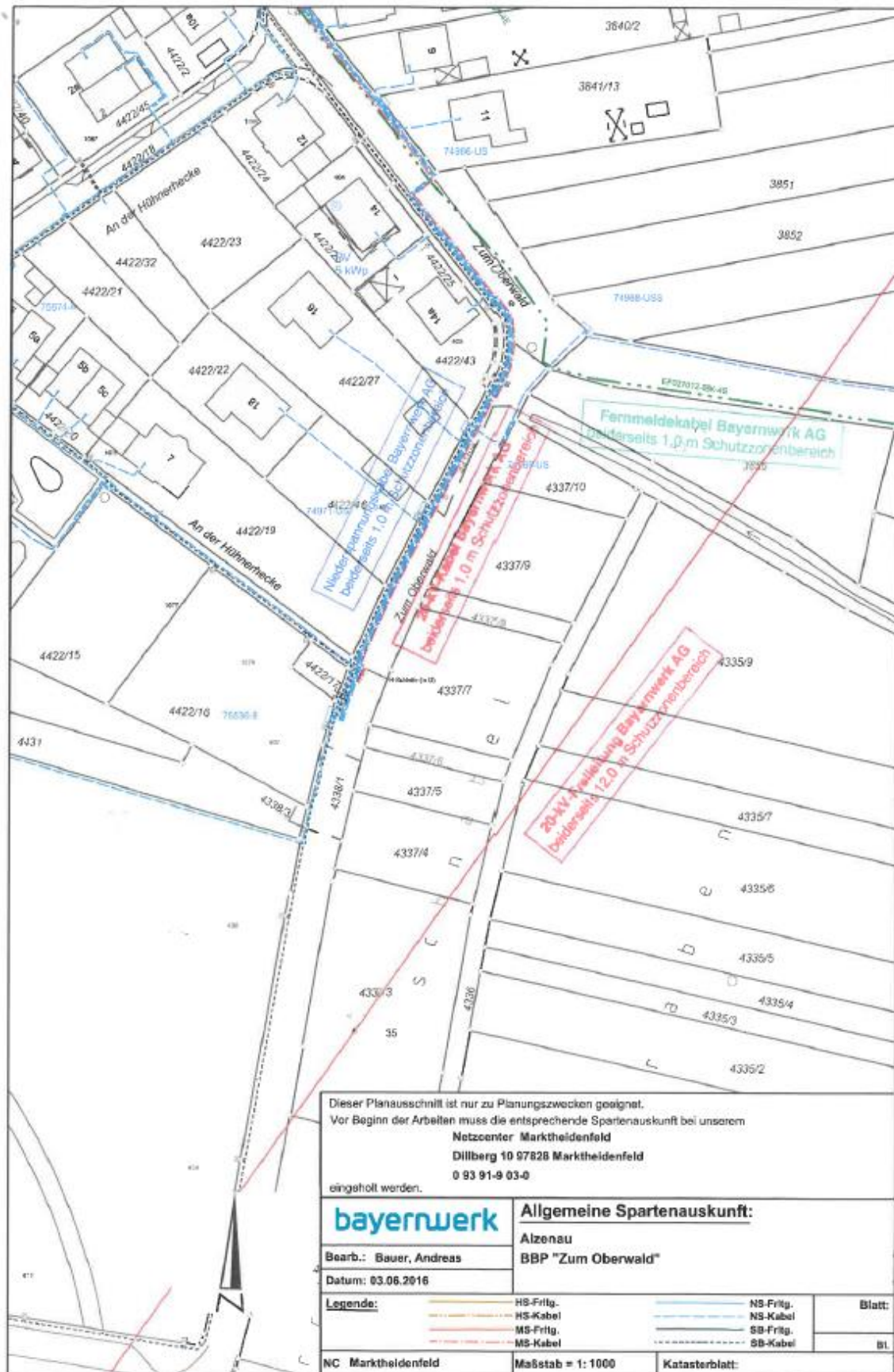


Abb. 3: Lageplan der Stromversorgungsanlagen der EVA

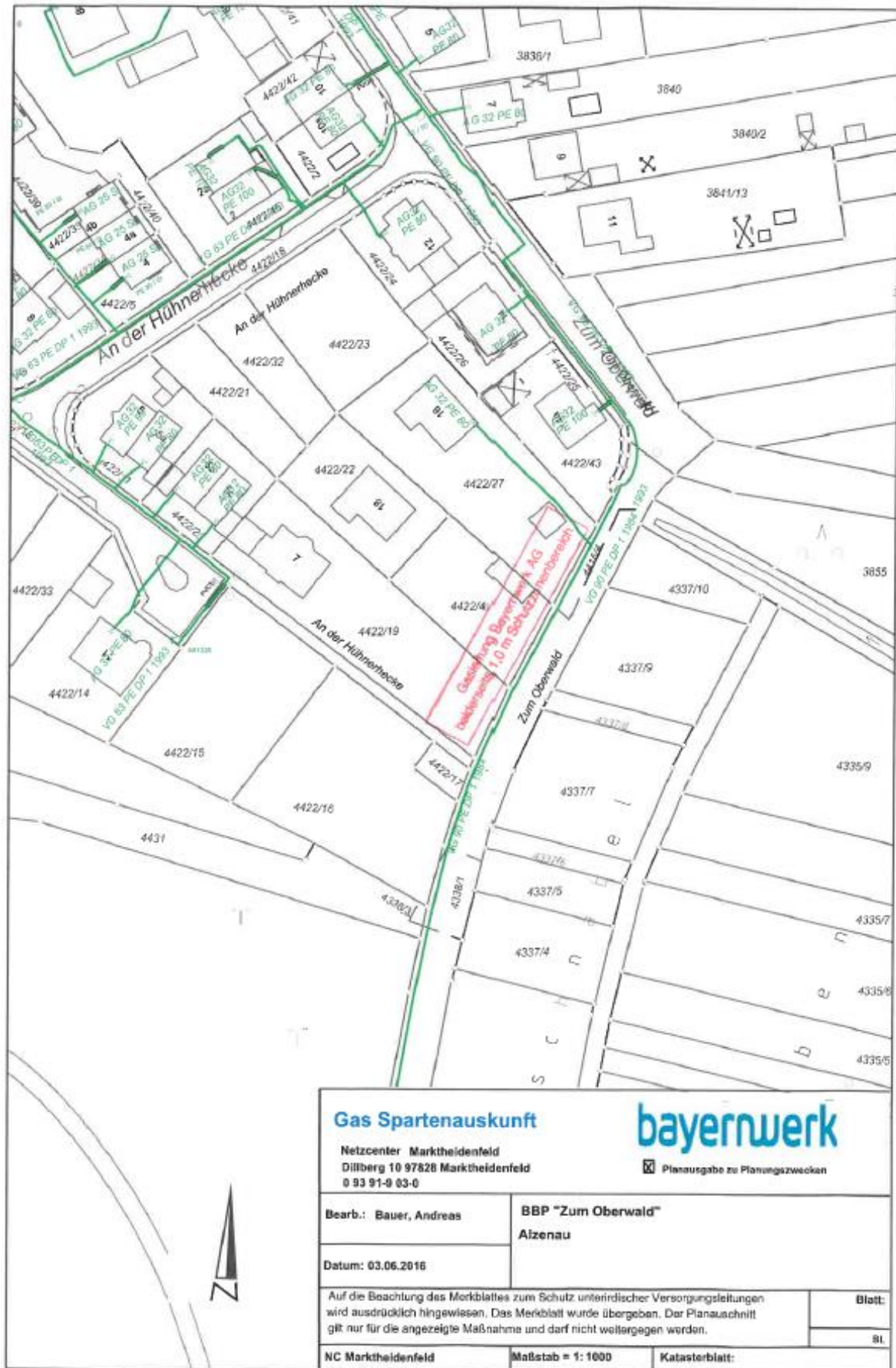


Abb. 4: Lageplan Gasversorgungsleitungen der EVA

20-kV-Freileitung

Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine 20-kV-Freileitung, deren Schutzzonenbereich von 12,0 m beiderseits der Leitungsachse das Plangebiet nicht berührt. Dennoch wird diese Freileitung in der Plankarte dargestellt.

Höchstspannungsfreileitungen

Der östliche Teil des Plangebietes wird von einer 380-kV-Höchstspannungsfreileitung der TenneT TSO GmbH überspannt. Weiter östlich, bereits außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine 220/110-kV-Höchstspannungsfreileitung dieses Leitungsträgers. Beide Freileitungen sind jeweils von einer 25 m breiten Schutzzone beiderseits der Leitungsachsen umgeben. Das Plangebiet liegt zum größten Teil in diesen Schutzzonen. Dabei handelt es sich um Baubeschränkungszone, innerhalb dieser die Mindestabstände nach DIN-VDE zwischen Bebauung und Leiterseilen einzuhalten sind. Die entsprechenden Baubeschränkungszone sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt.

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

Artenschutz

Gemäß artenschutzrechtlicher Potentialabschätzung der Landschaftsarchitekten Trölenberg und Vogt, Aschaffenburg, vom 16. Januar 2017 sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung zu beachten:

Rodungszeitraum:

Durch die Rodung der Gehölze in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28. Februar) wird die Tötung oder Störung von Tieren innerhalb der kritischen Fortpflanzungsphase vermieden. An der Weide im Süden haben sich aktuell keine Hinweise auf überwinternde Fledermäuse ergeben. Diese darf daher bis Ende Februar 2017 gerodet werden. Bei einer späteren Rodung ist die Weide im Rahmen des Bauantrages unmittelbar vor der Rodung durch eine geeignete Fachperson erneut zu kontrollieren. Eventuell notwendige Maßnahmen sind dann vom Gutachter in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Nistkästen für Fledermäuse und Brutvögel:

Falls die Weide (Flst.-Nr. 4422/19) im Rahmen einer geplanten Bebauung gerodet werden soll, sind als Ersatz ein selbstreinigender Fledermauskasten und ein Vogelnistkasten in der unmittelbaren Umgebung aufzuhängen.

Aufgrund der Ausführungen zu Kapitel 4.2 ist folgendes bezüglich der Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt:

Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Weise aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden, z.B. für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung. Der Überlauf einer Regenwasserspeicheranlage ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Der Anschluss des Notüberlaufs der Versickerungsanlage an die bestehende Regenwasserkanalisation ist zulässig. Sofern nachgewiesen ist, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist, ist es zulässig den Überlauf der Regenwasserspeicheranlage direkt an den Regenwasserkanal anzuschließen. Es ist sicherzustellen, dass die maximale Einleitmenge von 0,004016 l/s und m² Grundstücksfläche nicht überschritten wird. Die Einhaltung ist ggf. über einen gedrosselten Zulauf sicherzustellen.

5.8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 25 BauGB)

Freiflächengestaltung

Die nicht bebaubaren Grundstücksteile werden als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Zum Nachweis der Einhaltung der grünordnungsplanerischen Festsetzungen ist dem Baueingabeplan ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellungen und Erläuterungen beizufügen.

Stellflächen und Zuwegungen

Die Breite der Stellflächen einschließlich Zuwegungen darf maximal 60% der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Somit ist gewährleistet, dass der „Vorgartenbereich“ noch zu 40% begrünt werden kann. Die Befestigung ist wasserdurchlässig zu gestalten, um einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt dem Grundwasser wieder zuführen zu können.

Dachflächenbegrünung

Des Weiteren sind zur Erhöhung der Regenrückhaltung und zur Verringerung des anfallenden Niederschlagswassers 80% der Dachfläche von Dächern mit einer geringeren Dachneigung als 15° und einer Größe ab 15 m² extensiv zu begrünen.

Mit den Festsetzungen der wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Zuwegungen sowie der Dachflächenbegrünung wird das Ziel der Regenwasserrückhaltung verfolgt.

Bepflanzung Vorgartenbereich

Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Breite 5,0 m), die sich zugleich als Vorgartenbereich und Bereich der privaten Zuwegung darstellt, ist zu mindestens 40% zu begrünen. Somit ist neben der Begrünung auch die Befahrbarkeit der Grundstücke sichergestellt.

Pflanzgebot Hausbaum

Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt. Dies bedeutet, dass deren Standort etwas variieren kann, um eine problemlose Zuwegung zu den Baugrundstücken zu erreichen.

Bepflanzungen in der Nähe von Telekommunikations- und Versorgungsanlagen

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher müssen mindestens einen Abstand 2,5 m zur Trassenachse einzuhalten. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich. Anpflanzungen unterhalb der Schutzzone der Höchstspannungsfreileitungen sind mit dem Versorgungsträger (TenneT, Betriebszentrum Bamberg, Bereich Leitungen) abzustimmen. Anpflanzungen mit niedrig wachsenden Gehölzen (Stäucher, Hecken) mit einer Endwuchshöhe von +4,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände sind prinzipiell zulässig.

Für die Bepflanzung sind größtenteils standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Hierzu sind Beispiele für Bäume und Sträucher aufgeführt. Es wird empfohlen auf die Anpflanzung von Birken zu verzichten. Der Anteil von Nadelgehölzen ist auf höchstens 20% je Baugrundstück zu beschränken.

5.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Abstandsflächenregelung

Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der BayBO wird angeordnet.

Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Hierdurch wird ein einheitliches Erscheinungsbild und ein Einfügen in die Umgebungsbebauung erreicht.

Dacheindeckung

Die Dachhaut von Gebäuden innerhalb der Schutzzone der Höchstspannungsfreileitungen muss in harter Bedachung nach DIN 1402 Teil 7 ausgeführt werden.

Dachaufbauten

Schleppgauben sind zulässig bei einer Dachneigung des Wohnhauses von mind. 45°. Die Gaubenlänge darf insgesamt höchstens $\frac{1}{3}$ der Trauflänge betragen. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 50 % der Trauflänge. Der Abstand der Gauben von Vorderkante Giebel muss mind. 1,5 m betragen. Die Firsthöhe der Gauben muss mind. 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig. Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

Krüppelwalm

Krüppelwalme sind bis $\frac{1}{3}$ der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

Stellplatzbedarf

Es gilt die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen“ der Stadt Alzenau in der jeweils gültigen Fassung. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich hieraus.

Grundstückseinfriedung

An öffentlichen Wegen und Plätzen ist eine maximale Höhe der Grundstückseinfriedung von 1,00 m über Gehsteigoberkante zulässig, an seitlichen und rückwärtigen Grenzen max. 1,30 m. Für rückwärtige Einfriedungen sind bei Übergang in die freie Landschaft Betonpfosten nicht zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind im Zuwegungsbereich und vor Garagen mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Geländeveränderungen und Stützmauern

Auffüllungen und Abgrabungen sind grundsätzlich bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Darüber hinaus gehende Geländeänderungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Im Ausnahmeantrag ist die Notwendigkeit von weitergehenden Geländeänderungen ausführlich darzulegen. Innerhalb der Schutzzone der Höchstspannungsfreileitungen ist jede Gelände-niveauveränderung nur zulässig, wenn die Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Gelände-niveauerhöhungen sind mit dem Versorgungsträger (TenneT) abzustimmen. Dies betrifft sowohl dauerhafte als auch vorübergehende Maßnahmen wie z.B. die Lagerung von Schotterhalden und Mutterboden. Aus Gründen des optischen Erscheinungsbildes sind neue Stützmauern an den Grenzen zum Nachbargrundstück nicht zulässig, vorhandene Stützmauern dürfen verbleiben.

6. Hinweise

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan enthält folgende Hinweise:

Höchstspannungsfreileitungen TenneT TSO GmbH

- Im Zuge der Genehmigungsverfahren sind alle Bauvorhaben (Gebäude, Straßen, Beleuchtungsanlagen, Fahnenmaste etc.) innerhalb der Schutzzone Freileitungen zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Die einzelnen +/- 0.00-Ebenen (Oberkanten der Bürgersteige, Straßen- und Fußpunkthöhen) sind in m ü. NN mitzuteilen.
- Außerhalb der Schutzzone ist eine unbeschränkte Bauhöhe realisierbar. Ausgenommen sind Tankstellen, Biogas- und Tankanlagen, Zeltaufbauten und Antennenträger, die bezüglich der Abstände zu den Hochspannungsleitungen der TenneT separat abgestimmt werden müssen.
- Zur Vermeidung einer statischen Aufladung wird empfohlen, -sofern vorgesehen- Trapezbleche an der Außenwand bzw. im Dachbereich leitend untereinander und mehrfach mit den Stahlkonstruktionen der Bauwerke und dem Fundament der (Potentialausgleichsschiene) zu verbinden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Im Bereich von geplanten Parkplätzen und Gebäuden wird um Beachtung gebeten. Für die vorgenannten witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung der TenneT übernommen werden. Dies gilt ebenso für eine Beschädigung an Solarmodulen, die überspannt werden.
- Bei Brauchwasserkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen auf oder an Gebäuden ist vom Betreiber der Schattenwurf der Leiterseile und der vorhandenen Maste zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Immissionen durch Höchstspannungsfreileitungen

An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Das Gutachten der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 03.08.2016 kommt zum Ergebnis, dass bei „leichtem und starken Niederschlag“ die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 15 dB überschritten werden. Bei „starkem Schneefall“ werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für „seltene Ereignisse“ um bis zu 3 dB überschritten. Es ist zu erwarten, dass die durch Regen verursachten Koronageräusche durch das Regengeräusch maskiert und überdeckt werden.

Die Grenzwerte der elektrischen (5kV/m) und magnetischen (100 µT) Feldstärken nach der 26. BImSchV werden gemäß Gutachten der Gesellschaft für Geodatenservice im eingehalten. Die elektrische Feldstärke in Gebäuden ist demnach zu vernachlässigen. Die magnetische Flussdichte durchdringt die Gebäude ungehindert und kann praktisch nicht abgeschirmt werden.

Ableitung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist wasserrechtlich erlaubnisfrei, wenn die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

Schichten und Hangdruckwasser

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Löschwasserversorgung

Der notwendige Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden kann sichergestellt werden.

DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Alzenau während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Auf die Bestimmungen des Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird in der Begründung hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

7. Anlagen

- 1) Bodengutachten vom 30.Juni 2017
- 2) Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vom 16.Januar 2017
- 3) Schalltechnische Untersuchung vom 03.August 2016
- 4) Berechnung der elektrischen Feldstärke und der magnetischen Flussdichte vom 02.August 2016
- 5) Nachweis des bestehenden Krebsbachausbaus für ein HQ100 im Bereich der Pfarrwiesen und der Straße „Zum Oberwald“ vom Februar 2017

aufgestellt:

Architekturbüro Scherpf
Architekten und Ingenieure BYAK
Alf Scherpf Dipl. Ing fh Architekt
Münzgasse 2, 63762 Großostheim

.....

Ergänzt durch das Sachgebiet Stadtplanung, Stadt Alzenau
Christina Ott
Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Alzenau,

Anerkannt:

Dr. Alexander Legler
Erster Bürgermeister

Alzenau,