

MARKT MÖMBRIS

ORTSTEIL DAXBERG

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

MÄRZÄCKER 1. ÄNDERUNG

Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch
Bebauungsplan der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG



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

Fassung: 23.04.2024
Stand: Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziele und Zweck der Änderungsplanung	4
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	5
3. Plangebiet	7
3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
3.2 Verkehrserschließung	
4.3 Technische Ver- und Entsorgung	
4. Übergeordnete Planungsvorhaben	8
4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
4.2 Flächennutzungsplan	
4.3 Geltendes Planungsrecht	
4.4 Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone	
5. Bestand	12
Fotodokumentation zum Bestand im Bebauungsplangebiet	
6. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit	13
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
6.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	
6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	
7. Verkehrsflächen	15
8. Natur und Umwelt	16
8.1 Umweltbelange	
8.2 Grünflächen	
8.3 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen	
8.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
8.4.1 Artenschutz	
8.4.2 Freiflächengestaltung und Freiflächengestaltungsplan	
8.4.3 Regenwasserbewirtschaftung	
8.5 Pflanzgebote und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	
9. Immissionsschutz	20
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
10.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebel	
10.2 Einfriedungen	
10.3 Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Gartenflächen	
10.4 Solaranlagen	
10.5 Mobilfunkanlagen	
11. Hinweise	22
12. Flächenbilanz	24
13. Förmlicher Verfahrensablauf	25

VERFAHREN

- I.** Der Marktgemeinderat Mömbris beschließt in seiner Sitzung vom 18.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Märzäcker“.
Der Aufstellungsbeschluss wird am 03.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- II.** Der Bau- und Umweltausschuss des Markt Mömbris billigt in seiner Sitzung vom 11.06.2024 den Vorentwurf i.d.F. vom 23.04.2024 und ordnet das weitere Verfahren an.
- III.** Die Öffentlichkeit kann sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2024 bis 23.08.2024 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und äußern.

Anhänge

- 1** Auszug aus dem Sitzungsprotokoll der Marktgemeinderatsitzung vom 18.07.2023.
- 2** Beschlussauszug aus der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.06.2024.

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Für das Plangebiet besteht der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Märzäcker“, der mit der Bekanntmachung am 05.04.2007 in Kraft getreten ist.

Nach der aktuellen Vermessungskarte umfasst das Wohnbaugebiet 16 Baugrundstücke. Bisher wurden sechs Bauvorhaben realisiert. Für die Erteilung der Baugenehmigungen waren teilweise Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Es handelt sich um

- Anzahl der Vollgeschosse – Erhöhung von I+D auf I+S+D
- Änderung der Dachneigung, Reduzierung von 34° auf 28°, Pultdach anstelle Satteldach.

Im Januar 2023 wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Märzäcker“ für zwei Baugrundstücke gestellt. Gegenstand des Antrags war die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen sowie das Flachdach als Dachform. Zudem sollten die Wandhöhen aufgrund des stark hängigen Geländes angepasst werden.

Nach geltendem Planungsrecht sind in diesem Bereich ein Voll- und ein Dachgeschoss als Vollgeschoss mit einer maximalen Wandhöhe talseitig von 6,50 m und einem Satteldach mit einer Neigung zwischen 40° und 48° zulässig.

Nach Beratungen in den Gremien hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 18.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Märzäcker“ gefasst. Das Aufstellungsverfahren soll unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – durchgeführt werden.

Mit der Aktualisierung und inhaltlichen Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, u.a. Wandhöhen, Dachformen, Dachneigungen wird auf den Wandel der Vorstellungen zur Gestaltung der Wohnhäuser und auf energetische Anforderungen reagiert. Zusätzlich wird der Klimaschutz in die Bauleitplanung integriert, indem klimaschutzbezogene Festsetzungen zu

- Regenwasserbewirtschaftung
- Starkregenvorsorge
- Dachbegrünung
- Solaranlagen

aufgenommen werden.

2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG nach § 13a Baugesetzbuch

Das Plangebiet umfasst Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der infolge von Entwicklungen geändert und angepasst werden soll. Somit beinhaltet die Zielsetzung der Planung „Maßnahmen der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a BauGB.

Das Baugesetzbuch führt hierzu aus:

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die in einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO:

Allgemeines Wohngebiet – WA	9.084 m ²
Grundflächenzahl 0,35	

Zulässige Grundfläche gesamt	3.180 m²
-------------------------------------	----------------------------

Die zulässige Grundfläche unterschreitet mit ca. 3.180 m² die zulässige Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche (Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren.

Vor dem Hintergrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit der vorliegenden Flächengröße liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vor.

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) – erkannt.

Im Plangebiet und im weiteren Umfeld der Plangebietsfläche existieren keine der Störfall-Verordnung unterworfenen Betriebe.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechen, das heißt u.a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

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

3. PLANGEBIET

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang des Mömbriser Ortsteils Daxberg, Gemarkung Daxberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Fläche südöstlich der Kreisstraße AB 10/Lilienstraße entlang der Straße „Märzwiesenweg“.

Das Baugebiet liegt an einem Hang, der in nordwestlicher Richtung abfällt – Höhenlage 295 bis 310 m üNN.

Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 13.760 m².



Abb. 1 Geltungsbereich des Plangebietes (unmaßstäblich)

3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohnbaugebietes erfolgt von der Kreisstraße AB 10/Lilienstraße aus hangaufwärts in den Märzwiesenweg. Diese Stichstraße mit Wendehammer ist niveaugleich ausgebaut mit beidseitigem, teilweise einseitigem Gehweg. Zu den weiteren Baugrundstücken bestehen über Anliegerwege direkte Zufahrtsmöglichkeiten.

3.3 Technische Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Die technische Erschließung des Wohngebietes ist als gesichert zu betrachten. Die Anlagen für die Trink- und Löschwasserversorgung, Energie- und Wärmeversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung (Mischwasserkanalisation) sind vorhanden.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORHABEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)

Der Markt Mömbris ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) als Mittelzentrum festgelegt.

Mömbris liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) im Verdichtungsraum Aschaffenburg. Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist die Wahrnehmung der Wohnfunktion zu gewährleisten (Grundsatz 2.2.7 LEP).

Für das Plangebiet sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) für die **räumliche Entwicklung und Ordnung** nach dem Landesentwicklungsprogramm zu benennen:

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (1.1 LEP)

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von (...) Wohnraum (...) geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidliche Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Klimawandel (1.3 LEP)

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärstoffen, Erhaltung der Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Im Regionalplan wird folgender **Grundsatz zur Grünordnung** im Siedlungsbereich (4.1.3.1 RP1) genannt:

(08) Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden.

Den Grundsätzen zur nachhaltigen Entwicklung wird insbesondere durch Festsetzungen von Dachbegrünung, Grünflächen, Pflanzgeboten und Erhaltungsbindungen (Bäume), u.a. zur Durchgrünung des Plangebietes Rechnung getragen. Zum Klimaschutz und zum Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels sollen die Nutzung solarer Strahlungsenergie und Maßnahmen zur Starkregenvorsorge beitragen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, wirksam seit 12.03.2015, einschließlich der nachfolgenden Änderungen stellt das Plangebiet als *Dorfgebiet* (MD) dar.



Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

Im Bebauungsplan wird – wie bisher – für den überwiegenden Planungsraum ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und für den südwestlichen Bereich „Private Grünfläche“ festgesetzt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Festsetzung im Bebauungsplan somit entgegen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und das Plangebiet insgesamt als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt.



Abb. 3 Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

4.3 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Märzäcker“, der mit der Bekanntmachung am 05.04.2007 in Kraft getreten ist.



Abb. 4 Bebauungs- und Grünordnungsplan „Märzäcker“ (unmaßstäblich)

Mit der Bekanntmachung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Märzäcker, 1. Änderung“ nach § 10 Abs. 3 BauGB treten sämtliche Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes außer Kraft.

4.4 Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone an der Kreisstraße AB 10

Das Plangebiet reicht in die Anbauverbotszone an der Kreisstraße (0 bis 15 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 Bayrisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) und in die Anbaubeschränkungszone gemäß Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG (bis zu 30 m). Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird und dies den Entwicklungsmöglichkeiten nicht entgegensteht.

5. BESTAND

Im Baugebiet wurden bisher sechs Bauvorhaben realisiert

Fotodokumentation zum Bebauungsplangebiet



Zufahrt von der Kreisstraße in das Baugebiet



Märzwiesenweg (Straße A) 2, 4 und 6



Blick nach Südosten von Stichstraße aus



Märzwiesenweg 1 und 3,
Fl.Nr. 153/5 und 153/41



Märzwiesenweg 5



Märzwiesenweg 20



Märzwiesenweg 22 (unbebaut) und 24



Blick in Richtung Süden von der Wendeplatte

6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das gesamte Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO unter Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen festgesetzt.

Zugelassen werden auch die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zudem können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO).

Mit den zulässigen Nutzungsarten wird in Anlehnung an die bestehenden Nutzungen die vorrangige Wohnfunktion im Gebiet gesichert. Gleichzeitig werden Dienstleister und Kleingewerbe nicht ausgeschlossen; denn künftig wird eine räumliche Verbindung von Wohnen und Arbeiten auch in Anbetracht der fortschreitenden Digitalisierung und sich entwickelnder Arbeitswelten (Homeoffice) städtebaulich an Bedeutung gewinnen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

In dem allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bestimmt.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, Dachform und Dachneigung

Das geltende Planungsrecht lässt maximal zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern zu:

- I + ID 1 Voll- und 1 Dachgeschoss als Vollgeschoss, Wandhöhe talseitig max. 6,50 m, Dachneigung 40° - 48°.
- II 2 Vollgeschosse (Dachgeschoss – kein Vollgeschoss), Wandhöhe max. 7,50 m, Dachneigung 34° - 42°.

Die Festlegungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an den Bestandsgebäuden und berücksichtigen die Geländeform.

Mit der Festsetzung eines Hanghauses im nordwestlichen Teil des Baugebietes passt sich die Gebäudeform an die steilere Hanglage an. Als Höchstgrenze sind ein Vollgeschoss, ein als Vollgeschoss anzurechnendes talseitiges Sockelgeschoss (Hanggeschoss) und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss (I+S+D) zulässig. Auf der Bergseite ist die Wandhöhe auf 5,00 m und auf der Talseite auf 7,50 m begrenzt.

In den flacheren Lagen werden ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss (I+D) mit einer maximalen Wandhöhe von 5,00 m bergseits und 6,50 m talseits zugelassen.

Zulässige Dachformen bei geneigten Dächern sind das Satteldach und das höhenversetzte Pultdach.

Über die Festsetzung der Dachneigung mit einem Spielraum von 34° bis 48° wird sowohl der Bestand berücksichtigt als auch die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnfläche in Verbindung mit Dachaufbauten und Quer- und Zwerchgiebeln ermöglicht. Ebenso ist die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen bei optimalem Neigungswinkel der Solarmodule möglich.

Zusätzlich wird die Ausbildung eines zurückversetzten Geschosses – Staffelgeschoss - mit Flachdach (I+SG bzw. I+S+SG) anstelle des Dachgeschosses mit geneigten Dachflächen zugelassen. Hiervon ausgenommen ist die bestehende Bauzeile oberhalb der Böschung an der Kreisstraße/Einmündung Vikarstraße.

Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen an mindestens drei Seiten hinter die darunterliegende Fassade zurückspringen. Die Tiefe des Rücksprungs muss mindestens 1,00 m, jedoch talseitig mindestens 2,00 m betragen. Durch das zurückgesetzte Geschoss wird die Höhe optisch gemindert und der Baukörper gegliedert.

Städtebauliches Ziel ist es, dass sich die Gebäude im Baugebiet in die vorhandene höhenmäßige Silhouette einpassen. Die bergseitige Wandhöhe wird auf 7,50 m begrenzt. Die talseitigen Wandhöhen dürfen 6,50 bzw. 7,50 m zuzüglich Staffelgeschoss betragen. Die Zulässigkeit von Flachdachgebäuden in Verbindung mit zurückgesetzten Staffelgeschossen ermöglicht den einzelnen Bauherren einen gestalterischen Spielraum bei der Architektur der Gebäude und ist eine Antwort auf die Nachfrage nach reduzierten, kompakten und kubischen Baukörpern. Flachdächer stellen ein Begrünungspotenzial dar. Begrünte Dachflächen speichern Wasser, binden Niederschlagswasser und entlasten somit die Kanalisation und kühlen durch Verdunstung.

In dem nordöstlichen Plangebiet wird als weitere Hausform das zweigeschossige Gebäude mit Flachdach aufgenommen. Die Wandhöhen werden auf 7,50 m bergseits und 8,50 m talseits begrenzt. In unmittelbarer Nachbarschaft besteht ein zweigeschossiges Wohngebäude mit höhenversetztem Pultdach.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.

Bei der Festlegung der Obergrenzen der Wandhöhen sind erforderliche Erhöhungen durch energetische Maßnahmen wie Aufsparrendämmung und Sockelausbildungen durch Hanglagen berücksichtigt.

Geländeveränderungen

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrassierung des Geländes sind Veränderungen der Geländeoberfläche wie Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Baugrenzen vorgegeben.

6.4 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO als untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und gebietsverträglich sind, sind allgemein zulässig und werden nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dies gilt ebenso für Anlagen nach § 12 Abs. 1 BauNVO – Stellplätze, Carports und Garagen.

Nicht zulässig sind diese Nebenanlagen in dem privaten Grünstreifen mit Pflanzgebot.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Als Regularien für eine verträgliche und ortstypische Entwicklung des Gebietes wird eine Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden beibehalten. Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal drei Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaus zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Als Verkehrsflächen werden die im Plangebiet vorhandenen Straßen, Flurwege, Fuß- und Gehwege festgesetzt.

Im Einmündungsbereich Märzwiesenweg/Kreisstraße sind die Sichtfelder von sichtbehindernden Anlagen freizuhalten. Einfriedungen, Bepflanzungen, Aufschüttungen etc. sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig.

8. NATUR UND UMWELT

8.1 Umweltbelange

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Märzäcker, 1. Änderung“ wird unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Bei einem Bebauungsplan der Fallgestaltung 1 (unter 20.000 m² Grundfläche) sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu erwartende Eingriffe als nicht ausgleichspflichtig anzusehen.

Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Nachfolgend sind die Umweltauswirkungen schutzbezogen ausgeführt:

Schutzgüter Boden und Wasser

Der bereits bestehende Versiegelungsumfang durch die Wohngebäude, Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten hat bereits in Teilbereichen eine Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus bewirkt.

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen weiteren Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und den Grundwasserhaushalt als bisher auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts.

Durch die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Frei- und Gartenflächen, zur Ausführung der Befestigung von Stellflächen und Zufahrten, zur Rückhaltung und Nutzung des Dachwassers sowie zur Dachbegrünung werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktion vermindert.

Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung kommt es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der klimatischen Bedingungen innerhalb des Wohnbaugebietes. Eine Beeinträchtigung der Durchlüftung durch künftige Neubebauung ist nicht zu erwarten. Vielmehr sind durch die festgesetzte Dachbegrünung positive Effekte auf das Kleinklima zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Umsetzung weiterer Bebauung ist aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes und der bestehenden Bebauung und Nutzung von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vermeidbar.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild kann durch neue Baustrukturen verändert werden, die nicht ortstypische Dimensionen und Proportionen aufweisen und sich deshalb nicht in die bauliche Umgebung integrieren. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhen und Staffelung der Geschosse in Verbindung mit Flachdächern soll dieser Störung entgegengesteuert werden.

Schutzgut Mensch

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bleibt das Wohngebiet erhalten, eine Zunahme der durch motorisierten Verkehr bedingter Emissionen geht mit der Planung nicht einher. Im Plangebiet besteht am nordwestlichen Rand eine Vorbelastung in geringem Umfang durch Verkehrslärm der Kreisstraße.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Natura 2000-Gebiete

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

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

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

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Versiegelung von Boden. Als Folgen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser zu nennen.

Die genannten Wechselwirkungen sind bei der vorliegenden Änderungsplanung aufgrund der bestehenden und nach geltendem Planungsrecht zulässigen Flächennutzungen irrelevant.

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

8.2 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die straßenbegleitenden Grünflächen an der Kreisstraße und im Zufahrtbereich in das Baugebiet sind als „Verkehrsgrün“ festgelegt.

Die private Grünfläche mit Baumbestand am südlichen Rand des Plangebiets – am Übergang zur bestehenden Bebauung – wird beibehalten.

Zur Ortsrandeingrünung ist ein privater Grünstreifen mit Pflanzgebot – Baum- und Strauchpflanzungen – festgesetzt.

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Die zunehmenden Starkregenereignisse, die massivste Schäden hinterlassen, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Um Schäden durch Starkregen zu minimieren, werden folgende Maßnahmen zur Risikoreduktion als Basisvorsorge, insbesondere im Hinblick auf künftige Neubauten, festgesetzt:

- Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. aktive Rückstausicherungen nach DIN 12056-4 (Hebeanlagen) oder unter bestimmten Voraussetzungen passive Rückstausicherungen nach DIN 13564 (Rückstauverschlüsse)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO)

8.4.1 Artenschutz

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

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

- Vor Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen ist von einer biologisch ausgebildeten Person eine Kontrolle auf Brut-, Nist- oder Zufluchtsstätten von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mauersegler) und Fledermäusen durchzuführen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, um ggf. naturschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzulegen.
- Höhlenbäume sind grundsätzlich zu erhalten, sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Mit der Beschränkung von Gehölzrodungen und Baumfällungen auf den artenschutzrechtlich begründeten Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar werden Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen vermieden (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG).

8.4.2 Freiflächengestaltung und Freiflächengestaltungsplan

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksteile sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Einbindung eines jeden Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist ebenso wichtig wie das Ziel, für die dort lebenden Menschen eine Umgebung mit hohem Wohnwert zu schaffen. Freiflächen tragen zur Verbesserung des (Klein)Klimas und der Luft bei, sichern einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und stellen einen wirksamen Filter zum Schutz des Bodens dar. Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes soll diese Ziele gewährleisten.

In einem Freiflächengestaltungsplan im M 1:100 ist u.a. darzustellen: Vegetationsbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, Pflanzplan mit Angaben der Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität inkl. Kostenschätzung, befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung, Stellplätze, Standort Müll- und Wertstoffbehälter, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze. Die Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen.

8.4.3 Regenwasserbewirtschaftung

Boden- und Grundwasserschutz

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

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten versickerungsfähige Materialien (Abflussbeiwert < 0,7) zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mindestens 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Die Versickerung von Niederschlagswasser kann als Beitrag zur Grundwasserneubildung dienen und trägt zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei einem Starkregen bei.

Zisternen

Neben der Versickerung sind Anlagen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser ein wichtiger Bestandteil der Regenwasserbewirtschaftung.

Bei Neubauten und Erweiterungsbauten ab einer Grundfläche von 50 m² sind Zisternen mit mindestens 5 m³ Volumen zur Brauchwassernutzung im Haushalt oder zur Gartenbewässerung einzubauen. Der Überlauf der Zisternen kann an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Märzäcker“ wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 2017 und 1782, Gemarkung Daxberg. Auf einer insgesamt ca. 5.400 m² großen Fläche ist die Anlage von zwei extensiv genutzten Streuobstwiesen mit hochstämmigen Obstbäumen als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

8.5 Pflanzgebote und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen

Es sind je Grundstück mindestens zwei hochstämmige standortgerechte heimische Laubbäume und zwölf Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und ggf. nach Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen in dem privaten Grünstreifen mit Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung und vorhandene Bäume können zur Hälfte angerechnet werden.

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

Der Klimawandel führt dazu, dass einige Baumarten immer stärker unter der Trockenheit leiden und zunehmend durch Krankheiten und Schädlingsbefall geschwächt werden. Daher wird die Pflanzenliste um klimaresiliente Baumarten ergänzt.

Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10 % zulässig.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer, auf denen keine Photovoltaikanlagen errichtet werden, sind zu begrünen. So kann ein Teil des Niederschlagswassers durch gezielte Retention auf dem Dach gehalten und nicht oder erst zeitversetzt zum Abfluss gebracht sowie der Anteil der Verdunstung erhöht werden.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Verkehrslärm

Nördlich des Baugebietes verläuft die Kreisstraße AB 10.

Berechnung des Beurteilungspegels

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	Kreisstraße AB 10	
		tags	nachts
1	Zählstelle	59209751	
2	DTV 2015 Kfz/24h	2882	
3	Lkw-Anteil (SV)	65	
4	DTV 2030 (DTV 2015x1,07) Kfz/24h	3084	
5	LKW-Anteil p %	2,26	
6	M 2035 Kfz/h	185	25
7	L_{m25} dB	60,0	51,2
8	ΔL_{Stg} $\leq 5\%$ dB	0	
9	ΔL_{StrO} Asphaltbeton dB	-0,5	
10	ΔL_v 50 km dB	-6,8	
11	ΔL_K dB	0	
12	L_W dB	52,7	43,9

Baugrenze 18 m zur Mitte der Kreisstraße AB 10

8	ΔL_s 18 m dB	+ 1,9	
9		54,6	45,8

Baugrenze 25 m zur Mitte der Kreisstraße AB 10

10	ΔL_s 25 m dB	+ /- 0	
11		52,7	43,9

Nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte im Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB zu beachten, um eine angemessene Berücksichtigung des Schutzes vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

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

Im Ergebnis wird festgestellt, dass es lediglich an den nordwestlichen Baugrundstücken Märzwiesenweg (Straße A) Hausnummer 2 und 4 zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte kommt.

Die Tag- und Nachtwerte (55 dB und 45 dB) werden im Abstand von 18 m – ab Fahrbahnmitte – eingehalten

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 müssen bei Neu- und Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Für Außenteile von Aufenthaltsräumen – mit Ausnahmen von Küchen und Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen mindestens die in Tab. 7 der DIN 4109 vom Januar 2018 für den nach der Schallberechnung (s. Berechnung der Beurteilungspegel) sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schlafräume sollten möglichst schallabgewandt orientiert werden. Dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Die schallgedämmten Lüftungen müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.

10. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

10.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebel

Bei den Dachformen „Satteldach“ und „höhenversetztes Pulldach“ wird eine Dachneigung zwischen 34° und 48° zugelassen. Bei der Errichtung eines zurückgesetzten Staffelgeschosses ist ein Flachdach auszuführen.

Dachaufbauten als Gauben sind generell zulässig.

Gauben, Quer- und Zwerchgiebel dürfen nur einen Teil der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen, damit die Hauptdachform das Bild der Dachlandschaft weiterhin bestimmt. So dürfen Gauben, Quer- und Zwerchgiebel in ihrer kumulierten Gesamtbreite maximal 50 % der Gebäudelänge erreichen. Mit der Beschränkung der Größe von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass trotz zugelassenem Dachausbau die Dächer nicht optisch wie ein zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten.

Hinsichtlich einzuhaltender Abstände zu First, Ortgang etc. enthält der Bebauungsplan Vorgaben.

Die Dachflächen sind in gedecktem Farbton auszuführen, um ein ruhiges Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien ist unzulässig.

10.2 Einfriedungen

Die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit hat die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es erfolgt eine Begrenzung der straßenseitigen zulässigen Einfriedungshöhe, um die Grenzen zwischen Privatgrundstücken und öffentlichen Straßenräumen nicht optisch abzuschotten. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Einfriedungen an der Erschließungsstraße nur eine Höhe bis zu 1,00 m aufweisen dürfen.

10.3 Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Gartenflächen

Begrünte Vorgärten und innenliegende Grünflächen leisten einen wichtigen gestalterischen Beitrag für ein aufgelockertes und durchgrüntes Siedlungsbild in Verbindung mit ökologischen und klimatischen Vorzügen. Daher ist die Ausgestaltung von Gärten mit Schotter-, Splitt-, Kiesflächen, anderen losen Material- und Steinschüttungen sowie Kunstrasen im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

10.4 Solaranlagen

Die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind in die Bauleitplanung zu integrieren. Es wird festgesetzt, dass – in Anlehnung an Art. 44a BayBO – auf mindestens einem Drittel der geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben sind.

10.5 Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zugelassen, um das Orts- und Landschaftsbild am Ortseingang und in der Hanglage nicht zu beeinträchtigen.

11. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält ergänzende textliche Hinweise und Empfehlungen. Diese sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder andere gesetzliche Regelungen heranzuziehen sind. Eine Beachtung der Hinweise im Plangebiet ist dennoch geboten.

- **Schalltechnischer Orientierungswert**
nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngebiet – WA- tags 55 dB, nachts 45/40 dB. Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- **Kreisstraße AB 10**
Auf die von der Kreisstraße AB 10 (Lilienstraße) auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm, wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen (sowohl aktiver als auch passiver Lärmschutz) können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße weder derzeit noch in Zukunft geltend gemacht werden.
- **Bodenfunde und Denkmalschutz**
Es wird auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen. Eventuell weitere zu Trage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- **Altlasten und Bodenschutz**
Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes liegt derzeit kein Hinweis bzw. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderung vor.
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.
- Gegen **Oberflächenwasser, Schichten- und Hangdruckwasser** sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.

- **Fremdwasser**
Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.
- **Niederschlagswasserbeseitigung**
Leitgedanke der Regenwasserbewirtschaftung ist ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser soll deshalb soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück ordnungsgemäß versickern bzw. in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung verwendet werden. Auf die Festsetzung unter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Zisternen wird verwiesen. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.
Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) bzw. das Arbeitsblatt DWA-A 102 in der jeweils gültigen Fassung.
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.
- **Stellplatzbedarf**
Im Einzelnen gilt die Stellplatzsatzung des Markt Mömbris in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung. Der exakte Nachweis zum Stellplatzbedarf ist mit Vorlage des Bauantrags auf Grundlage der endgültigen Nutzung und Flächenberechnungen zu führen.
- **Zweiter Rettungsweg**
Bei Gebäuden, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.
- **Immissionen aus der Landwirtschaft**
Es wird auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen hingewiesen.
- **DIN-Vorschriften**
DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt des Markt Mömbris während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

12. FLÄCHENBILANZ

Flächennutzung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.083 m ²
Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche, Flurwege, Fußwege, Gehwege	2.527 m ²
Verkehrsgrün	336 m ²
Private Grünflächen	1.814 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	13.760 m²

13. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates zur Änderung und Überarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Märzäcker“ unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.	18.07.2023
II. Billigung des Vorentwurfes Beschluss des Bau- und Umweltausschusses zur Billigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Märzäcker, 1. Änderung“ i.d.F. vom 23.04.2024 und Anordnung des Verfahrens nach § 13a BauGB.	11.06.2024
III. Unterrichtung der Öffentlichkeit und Gelegenheit zur Äußerung nach § 13a Abs. 3 S.1 Nr. 2 BauGB.	22.07.2024 bis 23.08.2024

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Christine Richter

.....
Aschaffenburg, 23.04.2024

.....
Markt Mömbris,

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL
Marktgemeinderat
VOM 18.07.2023

Die Sitzung war öffentlich.

TOP 07 Bauleitplanung
Aufstellungsbeschluss
über die Änderung des Bebauungsplanes "Märzäcker" in Daxberg
Empfehlung des BAS vom 4.7.2023
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Im Baugebiet „Märzäcker“ in Daxberg sind 17 Bauplätze ausgewiesen. Bisher wurden 4 Bauvorhaben umgesetzt. In den Festsetzungen des Bebauungsplans Märzäcker sind hinsichtlich der Dachform und Dachneigung Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 34° – 48 ° festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Märzäcker sollen im Hinblick auf die Dachform und Dachneigung geändert werden. Der Marktgemeinderat beschloss am 28.03.2023 den Bebauungsplan Märzäcker hinsichtlich einer Zulässigkeit von Flachdächern für das gesamte Bebauungsplangebiet zu überarbeiten.

Da es sich um einen Bereich der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewandt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Märzäcker“ soll für den gesamten bisherigen Geltungsbereich gelten.

Der Geltungsbereich entspricht ca. 12.900 m² und ergibt sich aus dem als Anlage im RIS angefügten Lageplan.

Inhalt entnommen von der Sitzung vom 04.07.2023 - Bau- und Umweltausschuss

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Märzäcker“ in Daxberg gemäß der Sachverhaltsdarstellung und des beiliegenden Lageplans. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Weiterhin soll mit dem Planungsbüro besprochen werden, ob es möglich ist, im Bebauungsplan zu ergänzen, dass die Errichtung einer Zisterne bei Neubauten verpflichtend ist.

Abstimmung: 10 : 0 Stimmen

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Märzäcker“ in Daxberg gemäß der Sachverhaltsdarstellung und des Lageplans (siehe RIS/BIS). Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Marktgemeinderat Burkhard Schneider ist persönlich beteiligt und nimmt aus diesem Grund an der Abstimmung nicht teil.

Beschluss 2:

Weiterhin soll mit dem Planungsbüro besprochen werden, ob es möglich ist, im Bebauungsplan zu ergänzen, dass die Errichtung einer Zisterne und Photovoltaikanlage bei Neubauten verpflichtend ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	1

Marktgemeinderat Burkhard Schneider ist persönlich beteiligt und nimmt aus diesem Grund an der Abstimmung nicht teil.

Beschlussauszug

aus der Niederschrift der Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses
des Marktes Mömbris
vom 11.06.2024

**TOP 02 Bebauungs- und Grünordnungsplan "Märzäcker 1. Änderung"
Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorstellung des Planentwurfs durch das Bauatelier Richter & Schöffner
Beratung und Beschlussfassung**

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den vorliegenden Vorabzug in der Fassung vom 23.04.2024 zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Märzäcker“ in Daxberg zu billigen.
Die Verwaltung wird beauftragt, die nächsten Verfahrensschritte durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Die Übereinstimmung des Auszuges mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.

Mömbris, 17.06.2024



