

Markt Hösbach, Ortsteil Hösbach

Begründung
zum Bebauungsplan „Ziegeläcker“

Planstand: [26.10.2023](#)

2. Entwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Raumordnung und Regionalplan	6
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	11
1.4	Sonstige im Planungsprozess zu berücksichtigenden Belange	11
1.5	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	13
1.5.1	Topografie.....	13
1.5.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	13
1.5.3	Verkehrliche Einbindung.....	14
1.5.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	14
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	14
1.7	Verfahren.....	17
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	18
3	Inhalt und Festsetzungen	20
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	21
3.2	Maß der baulichen Nutzung	22
3.2.1	Grundflächenzahl.....	22
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	22
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	23
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	23
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	26
3.4	Zulässige Haustypen.....	26
3.5	Flächen für Nebenanlagen.....	26
3.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und bauliche Dichte	26
3.7	Verkehrsflächen	27
3.8	Flächen für Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Absatz 6 BauGB).....	27
3.11	Anschluss und Benutzungszwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).....	28
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	28
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	28
4.3	Einfriedungen	30
4.4	Pkw-Stellplätze.....	32
4.6	Abfall und Wertstoffbehälter.....	32

4.7	Technische Einrichtungen, Satellitenschüsseln, Mobilfunkanlagen	33
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung, Brandschutz.....	33
6	Verkehrsaufkommen und Verkehrsuntersuchung	34
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	35
8	Immissionsschutz.....	36
9	Klimaschutz.....	38
10	Baugrund und Boden	40
11	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	42
11.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	42
11.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	42
11.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	45
11.4	Abwasserbeseitigung	45
11.5	Abflussregelung	49
12	Altablagerungen und Altlasten.....	49
13	Hinweise und sonstige Infrastruktur	49
14	Denkmalschutz.....	53
15	Flächenwidmungen im Bebauungsplan	53
16	Bodenordnung	53
19	Verfahrensstand.....	54

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Markt Hösbach beabsichtigt gemeinsam mit der Eigentümergemeinschaft „Alte Ziegelei Grün UG & Co.KG“ im Bereich zwischen Schöllkrippener und Wenighösbacher Straße im Bereich eines ehemaligen Tonabbaugeländes ein neues, modernes und ökologisches Wohngebiet zu errichten.

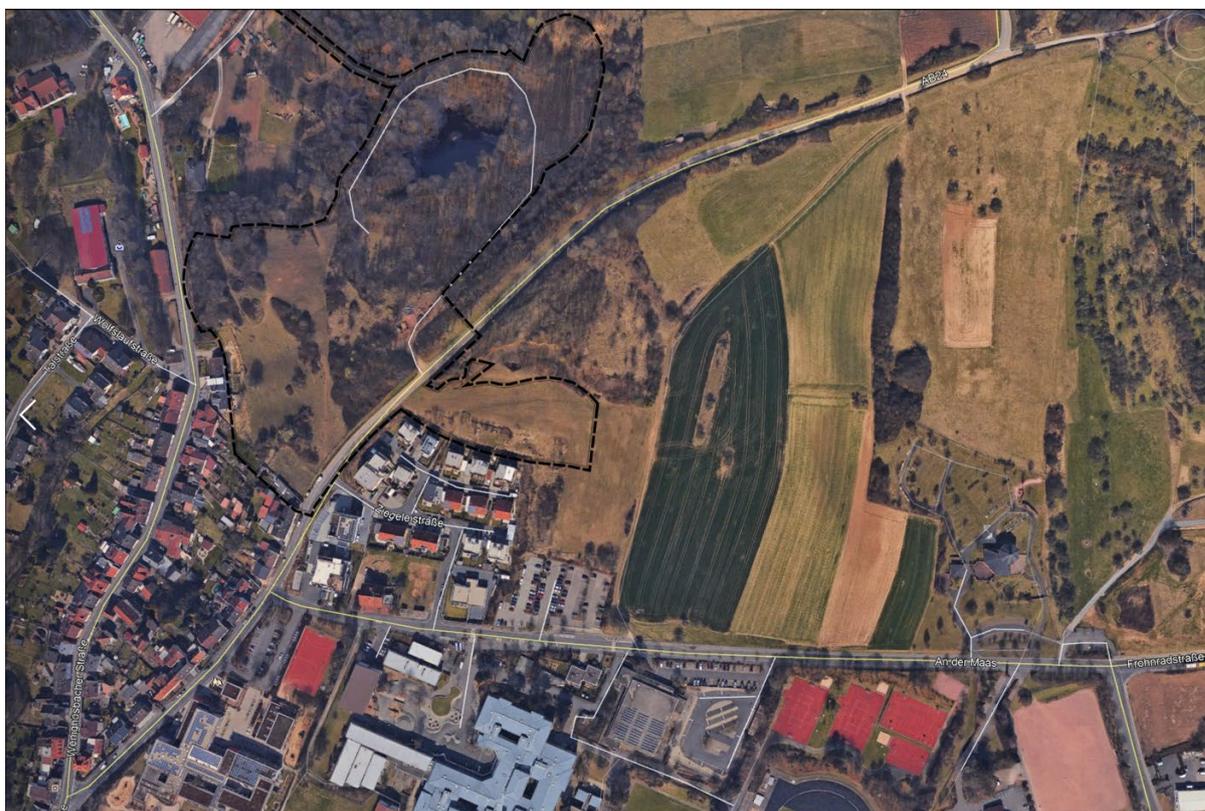
Die Aufstellung des zugehörigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)) für das geplante Neubaugebiet „Ziegeläcker“ nordwestlich der Schöllkrippener Straße wurde am 20.02.2020 vom Marktgemeinderat beschlossen. Ziel und Zweck der Planung ist es, Wohnbauflächen in Form eines Allgemeinen Wohnbaugebiets (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) zu schaffen. Östlich der Schöllkrippener Straße sind Carsharing-Parkplätze mit Ladesäulen für Elektroautos sowie ein Kinderspielplatz geplant. Zur Wärmeversorgung des Baugebiets „Ziegeläcker“ soll zudem ein kaltes Nahwärmenetz installiert werden. Es ist vorgesehen, die dafür notwendigen Bodensonden im vorhandenen Grünland einzubringen, welches nach Abschluss der Arbeiten wieder zur Mahd oder zur Beweidung genutzt werden kann.

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs umfasst die ehemalige Lehmgrube. Im Grubengelände befindet sich im Westen ein Abbaugewässer, welches durch Oberflächenwasser gespeist wird.

Der jüngste Tonabbaubereich im Nordosten des Geltungsbereichs soll genutzt werden, um das im Baugebiet anfallende Bodenmaterial vor Ort einzubauen und die steile Kante des Grubengeländes abzuflachen. Damit werden Transportwege und somit auch Schadstoffemissionen (u. a. CO₂) eingespart. Nach Einbau des Bodenaushubs wird die Fläche aufgeforstet.

Für den Ausgleich sollen keine ackerbaulich nutzbaren Flächen in Hösbach herangezogen werden, stattdessen sollen die umliegenden Relikte des Tonabbaus ökologisch aufgewertet und gesichert werden. Abgerundet wird das Konzept durch eine Radwegeverbindung von Osten nach Westen, die das regionale Radwegenetz ergänzt.

Abb. 1: Luftbild

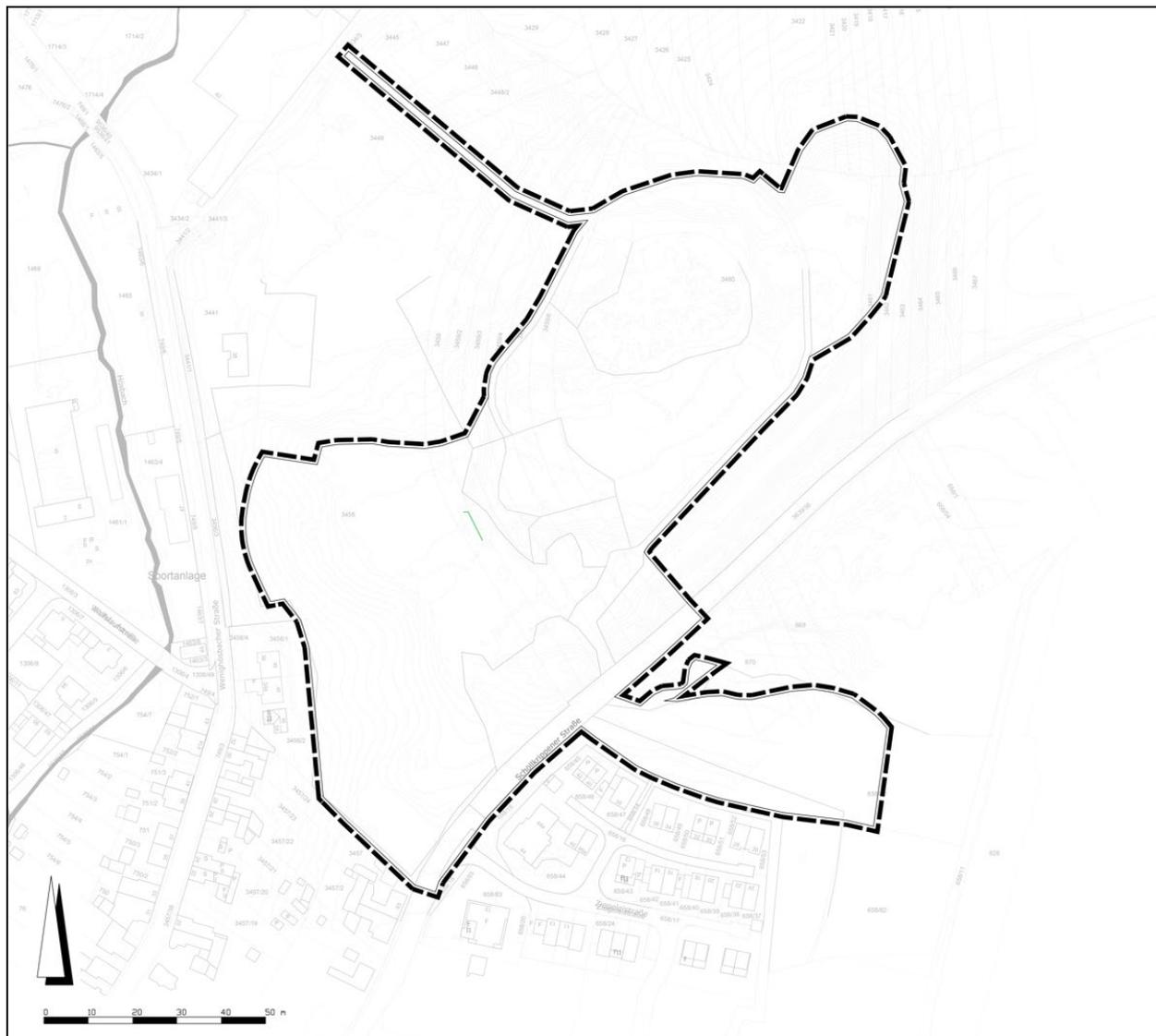


Quelle: Markt Hösbach, eigene Darstellung

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegeläcker“ liegt im Bereich eines ehemaligen Tonabbaugeländes am nördlichen Ortsrand von Hösbach zwischen der Schöllkrippener Straße und der Wenighösbacher Straße. Östlich der Schöllkrippener Straße ist ein Carsharing-Parkplatz mit Ladesäulen für Elektroautos geplant; daran anschließend soll ein Kinderspielplatz entstehen. Die Flächen sollen zudem für die Einrichtung eines kalten Nahwärmenetzes genutzt werden. Das Plangebiet umfasst mit dem ehemaligen Grubengelände eine Konversionsfläche.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich



Im Umgriff des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke, Gemarkung Hösbach, Gemarkungsnummer 090364: [3417 tlw.](#), [3418 tlw.](#), [3419 tlw.](#), [3420 tlw.](#), [3421 tlw.](#), [3422 tlw.](#), [3449 tlw.](#), [3456 tlw.](#), [3459 tlw.](#), [3459/2 tlw.](#), [3459/3 tlw.](#), [3459/4 tlw.](#), [3459/5 tlw.](#), [3459/6 tlw.](#), [3460 tlw.](#), [3461 tlw.](#), [3462 tlw.](#), [3463 tlw.](#), [658/10 tlw.](#), [668 tlw.](#), [670 tlw.](#), [3456/1 tlw.](#), [3639/35 tlw.](#), [3639/36 tlw.](#).¹

¹ Bereits im Jahr 2020 wurde der Kontakt mit der Regierung von Unterfranken, der Immobilienverwaltung Bayern und dem Umweltministerium bezüglich der Möglichkeit zur Nutzung der angrenzenden Flur Nr. 658/10, 668, 670, Gemarkung Hösbach, für das des geplante Neubaugebiet „Ziegeläcker“ gesucht. Die Flächen wurden zwischenzeitlich vom Markt Hösbach erworben und stehen somit für die hier geplanten Nutzungen zur Verfügung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Norden: Wald

Westen: Bebauung Wenighösbacher Straße

Osten: Schöllkrippener Straße anschließend, Wohn- und Geschäftsbebauung (Bebauungsplan „Ehemalige Ziegelei Eisert“ 2. Änderung (2012))

Süden: Wohnbebauung (Bebauungsplan „Zwischen Wenighösbacher Straße und Schöllkrippener Straße“ (1971))

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 5,15 ha. Hiervon entfallen rd. 1,74 ha auf das Allgemeine Wohngebiet.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Raumordnung und Regionalplan

Die Marktgemeinde Hösbach liegt im äußersten Nordwesten des Freistaates Bayern. Im **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** ist die Marktgemeinde Hösbach zusammen mit der benachbarten Marktgemeinde Goldbach als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen. Hösbach gehört zum Regierungsbezirk Unterfranken, zum Landkreis Aschaffenburg und befindet sich im Osten des Verdichtungsraumes Aschaffenburg. Hösbach liegt fünf Kilometer von Aschaffenburg, etwa 70 Kilometer von Würzburg und rund 50 Kilometer von Frankfurt am Main entfernt.

Hösbach gliedert sich mit gegenwärtig insgesamt 13.154 Einwohnern (31.12.2020) in Hösbach-Ort mit Hösbach Bahnhof und weitere vier Ortsteile (Feldkahl, Rottenberg, Wenighösbach, Winzenhohl). Die siedlungsräumliche Situation ist dadurch gekennzeichnet, dass die Gemeinden Hösbach und Goldbach siedlungsstrukturell eng miteinander verbunden sind, sodass im Bereich der öffentlichen und privaten Infrastruktur Ergänzungsfunktionen vorliegen, die aufgrund der engen Nachbarschaft auch in den Einzelhandelsfunktionen wirksam werden.

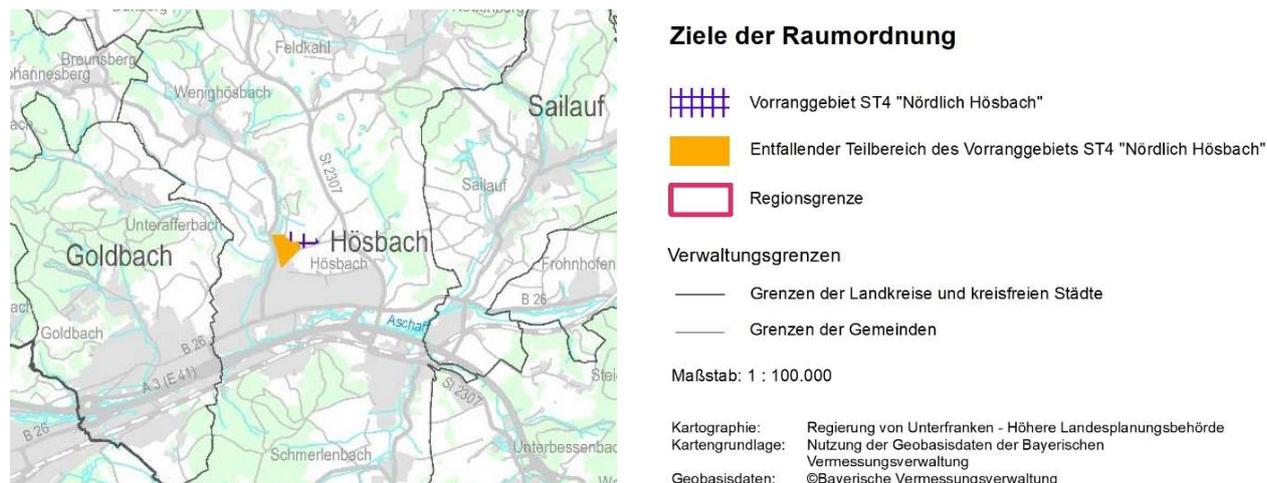
Die überregionale **Verkehrsanbindung** an die Bundesautobahn BAB 3 und die B 26 bietet einen entscheidenden Standortfaktor sowie bedeutende Erschließungs- und Lagevorteile. Weiterhin bestehen enge wirtschaftliche Verflechtungen mit der Nachbarstadt Aschaffenburg im Bereich des Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebotes.

Der **Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1)** konkretisiert räumlich und fachlich das Landesentwicklungsprogramm (LEP) für die Region Bayerischer Untermain (1) und besteht aus einem Text- und einem Kartenteil. Es handelt sich hier um die 16. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain vom 05.08.2020; In Kraft getreten am 25.08.2020. Die Fassung gibt den aktuell verbindlichen Stand des Regionalplans wieder. Darin sind alle 16 Änderungen des Regionalplans, der ursprünglich am 01.06.1985 in Kraft getreten ist, zusammengeführt. Das Gebiet der Region Bayerischer Untermain umfasst die Stadt Aschaffenburg und die Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg.

Hösbach liegt im **Verdichtungsraum** und bildet gemeinsam mit Goldbach ein **Mittelzentrum**.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegeläcker“ zwischen Wenighösbacher Straße und Schöllkrippener Straße wird in der Karte 2 des Regionalplans „Siedlung und Versorgung“ tlw. durch ein Vorranggebiet für Bodenschätze (hier: Spezialton) überdeckt. Die Ausweisung als Vorranggebiet ST4 „Nördlich Hösbach“ wurde durch die **15. Verordnung zur Änderung des Regionalplans** zurückgenommen. Die Darstellung entfällt, das Vorranggebiet für Spezialton ST 4 „Nördlich Hösbach“ wurde verkleinert.

Abb. 3.: Texturkarte 8 zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ Auszug aus der 15. Verordnung (05.08.2020)



Die Änderung wurde wie folgt begründet:

Der südwestliche Bereich des Vorranggebiets für Spezialton ST4 „Nördlich Hösbach“ (Gemeinde Hösbach; Landkreis Aschaffenburg), das im Regionalplan unter Ziel 3.2.2.3-01 festgelegt ist, wurde im Wesentlichen abgebaut. Es sind keine weiteren Abbauvorhaben in diesem Bereich mehr zu erwarten.

Laut dem Abschlussbetriebsplan, der am 09.11.2018 von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern - erlassen wurde, ist die südwestlich gelegene Hauptbetriebsfläche bereits rekultiviert. Die Fläche werde bereits wieder land- und forstwirtschaftlich genutzt. Die im Regionalplan unter Ziel 3.2.2.7-02 festgelegte Folgefunktion „Forst- und/oder Landwirtschaft“ wurde damit umgesetzt.

Der Bereich nördlich und östlich der bisherigen Hauptbetriebsfläche ist heute durch ein Gewässer und eine Sukzessionsfläche geprägt. Hier hat ebenso bereits ein Abbau stattgefunden, der laut Schreiben des Bayerischen Landesamts für Umwelt vom 24.04.2018 schon über viele Jahre abgeschlossen sei, worauf die dichte Vegetation im Luftbild hinweise. Da das Vorranggebiet in diesen Bereichen keine Sicherungsfunktion mehr zu erfüllen hat, wird der Teilbereich aus dem Vorranggebiet ST4 herausgenommen (siehe Anlage 1).

Abb. 4.: Rekultivierungsplan



Abbildung 1: Rekultivierungsplan Tongrube Hösbach. [Auszug aus dem Abschlussbetriebsplan, der am 09.11.2018 von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern erlassen wurde].

Die Planung kann insofern als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Entwicklung des Baugebiets „Ziegeläcker“ nordwestlich der „Schöllkrippener Straße“ ist im Parallelverfahren eine Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Hösbach (Neuüberarbeitung Gesamtgemarkung) i. d. F. vom 15.07.2009 erforderlich. Es handelt sich hierbei um die „Änderung 5, Baugebiet Ziegeläcker“. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP wurde durch den Gemeinderat am 20.02.2020 gefasst (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Während der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Vorentwurf noch über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegeläcker“ hinausging, werden zum Entwurf hin die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereichs harmonisiert.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hösbach stellt den Osten des Plangebiets als „Gehölz, Hecke, Feldgehölz“ und als „Wasserfläche“ dar. Der Westen wird überwiegend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Das gesamte Gebiet wird überlagert von einem Vorranggebiet für Spezialton „Nördlich Hösbach“. Zudem liegt das Gebiet inmitten des Naturparks „Spessart“.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.09.2023 den Feststellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Der Flächennutzungsplan wird zur Genehmigung vorgelegt.

Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Hösbach (2010) einschließlich der 2. **Änderung Ehemalige Ziegelei Eisert (2012)** - mit eingetragenem räumlichen Geltungsbereich für die 5. Änderung



genordet, ohne Maßstab

Planzeichen: Darstellung alt

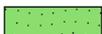
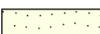
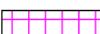
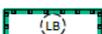
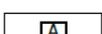
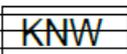
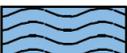
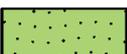
	Verkehrsflächen		Biotop der Bayer. Biotopkartierung mit Nummer
	Wasserflächen		Gehölze, Hecke, Feldgehölze
	Flächen für Abgrabungen		Laubbaum
	Flächen für die Landwirtschaft		Anpflanzen von Baumreihen
	Vorranggebiet für Spezialton "Nördlich Hösbach"		Geschützter Landschaftsbestandteil (Vorschlag)
	Flächen für Ausgleich-/Ersatzmaßnahmen		Aussiedlerhöfe, bzw. Bebauung im Außenbereich
	Naturpark Spessart, Naturparkgrenze		Räumlicher Geltungsbereich

Abb. 6: Flächennutzungsplan Markt Hösbach 5. Änderung



Darstellung neu

	Allgemeines Wohngebiet		Flächen für Aufschüttung
	Verkehrsflächen		Flächen für Ausgleich-/Ersatzmaßnahmen
	Parkplätze		Geschützter Landschaftsbestandteil (Vorschlag)
	Grünflächen, Zweckbestimmung: Spielplatz		Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Kaltes Nahwärmenetz
	Wasserflächen		Räumlicher Geltungsbereich
	Gehölze, Hecke, Feldgehölze		

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst rd.5 ha.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Die Fläche ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

NATURA 2000-Schutzgebiete: Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 sind von dem Eingriff nicht betroffen. Das nächste FFH-Gebiet mit der Bezeichnung „Wiesen und Magerrasen zwischen Hösbach und Rottenberg“ (Nr. 5921-371) liegt jedoch nur ca. 120 m entfernt nördlich des Geltungsbereichs. Es handelt sich um einen strukturreichen Grünland-Obstwiesen-Komplex (274 ha), in dem insbesondere artenreiche Borstgrasrasen vorkommen. Spezielle Zielarten werden in den gebietsbezogenen Erhaltungszielen nicht genannt, dafür beinhalten die Erhaltungsziele diverse Lebensraumtypen. Diese sind von dem Eingriff nicht betroffen.

Naturschutzgebiet: Die Planung betrifft keine Naturschutzgebiete. Auch befinden sich keine Naturschutzgebiete in der Umgebung, die in einem funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsbereich stehen könnten.

Landschaftsschutzgebiet: Der Eingriffsbereich befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone)“ befindet sich nördlich von Hösbach und ist gleichzeitig als FFH-Gebiet ausgewiesen.

Naturparke: Das Plangebiet ist innerhalb des 170.013 ha großen Naturparks „Spessart“ verzeichnet. Dieser erstreckt sich auf die Bundesländer Bayern und Hessen und ist eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Deutschlands.

1.4 Sonstige im Planungsprozess zu berücksichtigenden Belange

Ökologische und ökonomische Leitlinien zur Baugebietsentwicklung

Der Markt Hösbach strebt neben einer konsequenten Innenverdichtung (12-Punkte-Maßnahmenkatalog (vgl. Kapitel 1.6)) die Entwicklung von vier Neubaugebieten in Hösbach und seinen Ortsteilen an. Bereits im Zuge des „Hösbacher Baulandmodells“ vom 16.11.2017 wurden u. a. soziale, ökonomische und ökologische Ziele für die künftige gemeindliche Bauleitplanung benannt.

Mit Beschlussfassung vom 20.02.2020 wurde die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Ziegeläcker“ einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Das Baugebiet soll mit besonderem Augenmerk auf Nachhaltigkeit, Bodenschonung und gleichwertige Befriedung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung eine verstärkte ökologische Ausrichtung erhalten.

Hierfür wurden fraktionsübergreifend und unter Moderation der Verwaltung des Marktes Hösbach Leitplanken verfasst, die bei den Planungen frühzeitige Berücksichtigung finden sollen.

Die ökologischen Leitlinien i. d. F. 04.06.2020 mit den Ergänzungen vom 11.08.2020 wurden am 11.08.2020 durch den Marktgemeinderat gebilligt.

Neben den Zielsetzungen die **Transparenz und Öffentlichkeitsarbeit** während des Planungsprozesses zu pflegen und den Informationsaustausch zwischen den unterschiedlichen Beteiligten zu fördern wurden auch **sozial-ökonomische Anforderungen** formuliert, wie z. B., dass etwa gleich viele Wohnungen wie Einfamilien- und Doppelhaushälften geschaffen werden sollen und unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen in dem Baugebiet Raum finden sollen.

Im Zentrum der Leitplanken stehen **ökologischen Standards** wie z. B. eine Reduktion des Individualverkehrs zu Gunsten einer erhöhten Wohnqualität. Diese soll z. B. durch verkehrsberuhigte Bereiche, ein Rad- und Fußwegesystem, wenige öffentliche Stellplätze innerhalb des Baugebiets und die Errichtung eines Zentralparkplatzes sowie von Car- und Bikesharingflächen erreicht werden. Die Anbindung an den ÖPNV soll bestmöglich hergestellt werden und Fahrradabstellmöglichkeiten sollen im Bereich der Haltestellen entstehen.

Zudem sollen der Naturgenuss durch die Ausweisung von Grünflächen (einschl. Kinderspielplatz), die Begründung von Straßenräumen sowie die Anbindung der Fußwege in Richtung freie Landschaft unterstützt sowie die Flächenversiegelung reduziert werden.

Zur Unterstützung des Themenkomplexes **Energieversorgung** sollen die Voraussetzung dafür geschaffen werden, Sonnenenergie möglichst optimal nutzen zu können; zudem soll möglichst energiesparend gebaut werden.

Die **Wasserversorgung** soll optimal abgeleitet und nachhaltig eingesetzt werden, um möglichst viel Wasser zu sparen.

Zur Gestaltung der **privaten Grünflächen** wird bestimmt, dass die Gartengestaltung bodenschonend und naturnah erfolgen soll (z. B. durch Bepflanzung nur mit heimischen Bäumen und Sträuchern, prozentualer Mindestanteil an privaten Grünflächen im Vorgartenbereich, Verwendung von Rasengittersteinen für gebnete Bereiche der privaten Grünflächen).

Die **Straßenbeleuchtung** sowie die Beleuchtung insgesamt sollen mit geringstmöglicher Blendwirkung z. B. durch Verwendung von LED-Leuchten mit natürlich wirkender Ausleuchtung (warmweiß) erfolgen.

Die Konzeption für das Baugebiet „Ziegeläcker“ berücksichtigt die vorgenannten Leitplanken wie folgt:

Es werden im Bebauungsplan rd. 4 Grundstücke für bis zu 32 Wohnungen und rd. 25 Grundstücke für eine Bebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser sowie zwei Grundstücke, auf denen zudem auch Hausgruppen zulässig sind (max. 7 Hauseinheiten) ausgewiesen. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sollen rd. 20 % der Wohnungen senioren- bzw. behindertengerecht sowie als bezahlbarer Wohnungsbau ausgestattet werden.

Für Doppelhaushälften wird eine Mindestgrundstücksfläche von ~~250 m²~~ **220 m²** und eine maximale Grundstücksgröße von 300 m² festgesetzt. Für Einzelhäuser beträgt die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße 340 m² und die maximale Grundstücksgröße 550 m². Die Grundstücksgrößen sind der anspruchsvollen und stark hängigen Topografie geschuldet. Ein zentraler Platz mit Aufenthaltsqualität soll im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes geschaffen werden.

Im Bereich des Plangebiets sollen die Verkehrsflächen verkehrsberuhigt im Mischprofil ausgebaut werden. Öffentliche Stellplätze werden, außer im Bereich südlich der Schöllkrippener Straße, nicht explizit im Plangebiet festgesetzt. Bike- und Carsharing Flächen können ebenfalls dort bereitgestellt werden. Die Fuß- und Radwegeverbindungen werden im Zuge des Planungsprozesses optimiert, durch eine Querungshilfe wird ein Beitrag zur guten Erreichbarkeit der fußläufig gelegenen Bushaltestellen geleistet.

Abgerundet wird das Konzept durch eine Radwegeverbindung von Osten nach Westen, die sowohl das regionale Radwegenetz ergänzen soll als auch eine sichere Nutzung des Fahrrades zur Überwindung kurzer Wege fördert. Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Ergänzung² eingeholt, die die Anbindung des Plangebiets an die bestehende Verkehrsinfrastruktur beleuchtet.

Das Plangebiet soll insgesamt möglichst naturnah gestaltet werden, so enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wegen und Stellplätzen, einen Mindestbegründungsanteil der Grundstücksfreiflächen von 30 %, die Vorgabe zur Begrünung von Flachdächern von Hauptgebäuden sowie von Garagen, eine flächensparende Bebauung durch angepasste städtebauliche Kennziffern und eine Auswahl der zu verwendenden heimischen Begrünung. Zudem werden Steingärten und die Verwendung von Geovlies ausgeschlossen.

² Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der geplanten Wohnbebauung „Ziegeläcker“ an das öffentliche Straßennetz, Prof. Fischer-Schlemm, 24.05.2019 sowie Ergänzung vom 28.01.2022.

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie wird durch die überwiegende Ost-West-Ausrichtung der Dachflächen unterstützt und es besteht ausdrücklich die Möglichkeit Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern aufzuständern (wobei in Abwägung mit dem Ortsbild die Höhe der Anlagen und der Abstand zur Außenwand im Bebauungsplan festgesetzt werden). Zudem wird ein zentrales kaltes Nahwärmenetz für das gesamte Quartier geplant. Auch die Farbtemperatur und Abstrahlung von Lampen werden sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich im Bebauungsplan geregelt.

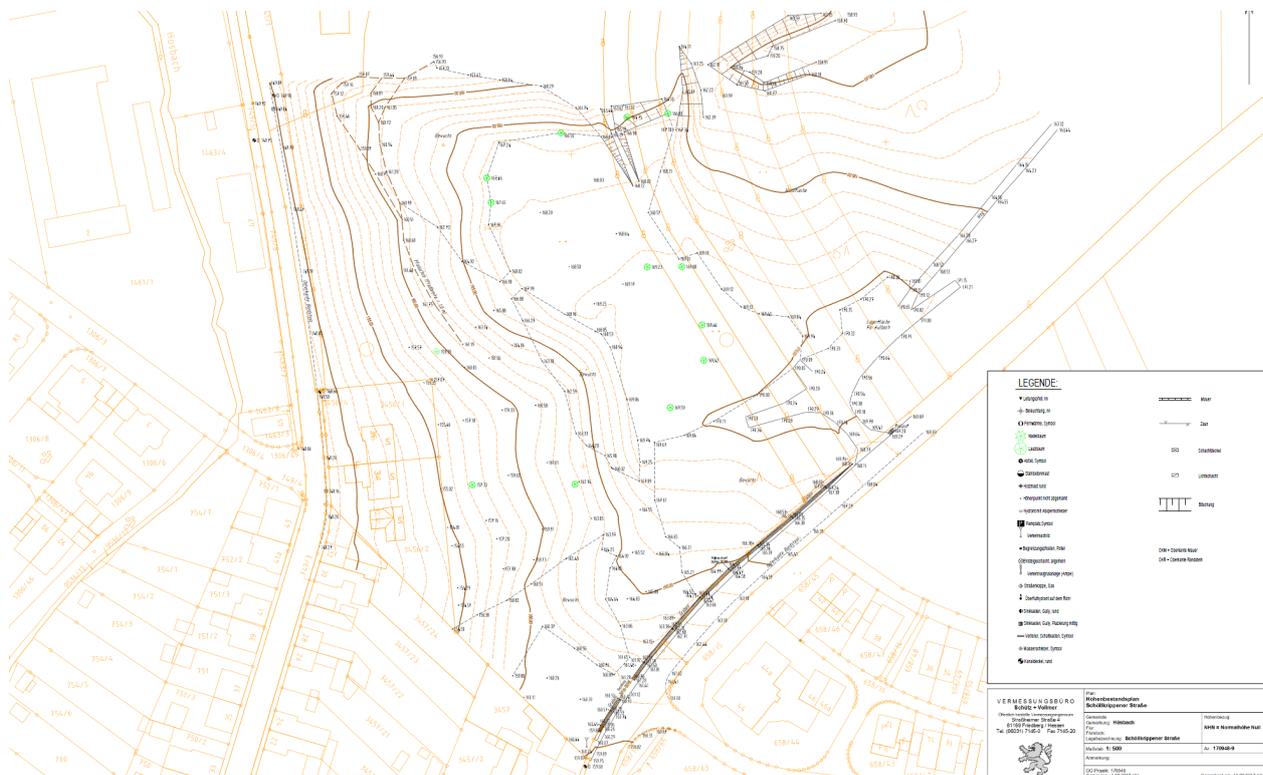
Im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan durchgeführten Erschließungsplanung, die sowohl die Ver- und Entsorgung als auch die verkehrliche Erschließung umfasst, wird u. a. ein Trennsystem zur Niederschlagswasserableitung vorgesehen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Baugebietenentwicklung „Ziegeläcker“ den formulierten Leitplanken weitestgehend Rechnung trägt.

1.5 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.5.1 Topografie

Abb. 7: Lageplan mit Vermessung



Das Gelände steigt von Westen nach Osten von 150 – 163 m ü. NN. (vgl. auch die Geländeschnitte Kapitel 2 dieser Begründung).

1.5.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Im Westen wird das Plangebiet derzeit als Standweide für Pferde genutzt, im Osten befindet sich ein ehemaliges Tonabbaugelände, welches zum Teil mit nicht heimischen Gehölzen bepflanzt ist. Als Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs soll das ehemalige Abbaugewässer im Zentrum des Grubengeländes naturnah gestaltet werden und, im übrigen Abbaubereich soll ein standortgerechter Laubwald entwickelt werden. Hierfür soll im Nordosten eine Aufschüttung mit dem bei der Erschließung des Baugebiets anfallenden Bodenaushub stattfinden, um eine mäßige Hangneigung zu modellieren.

1.5.3 Verkehrliche Einbindung

Hösbach ist ein Markt im unterfränkischen Landkreis Aschaffenburg und liegt im Vorspessart, fünf Kilometer von Aschaffenburg, etwa 70 Kilometer von Würzburg und rund 50 Kilometer von Frankfurt am Main entfernt. Hösbach ist durch den Anschluss an die Bundesautobahn 3 und die B 26 verkehrlich gut angebunden.

Hösbach hat durch die „Verkehrsgemeinschaft am Bayerischen Untermain“ eine sehr gute überregionale Anbindung nach Aschaffenburg-Hauptbahnhof und ins Hinterland über die Buslinien 20, 21, 41, 42, 44 und 45. Die beiden Bushaltestellen in der Schöllkrippener Straße (ca. 400 Meter vom Baugebiet entfernt) und An der Maas (ca. 300 Meter vom Baugebiet entfernt) werden von den genannten Buslinien unterschiedlich angefahren. Diese sind fußläufig sehr gut vom Baugebiet aus zu erreichen.

1.5.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Das Baugebiet befindet sich im Privateigentum (Alte Ziegelei Grün UG & Co.KG). Die Initiative zur Entwicklung geht von den Eigentümern aus. Die städtebauliche Vereinbarung zwischen Markt Hösbach und den Eigentümern wurde in der Sitzung am 20.10.2022 beschlossen.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Der stetige Anstieg der Wohnbevölkerung sowie der Anzahl der Haushalte wird einen weiterhin wachsenden Bedarf an Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten nach sich ziehen.

Fehlende bzw. nicht verfügbare Baugrundstücke werden gemeinhin als „Flaschenhals“ des Wohnungsmarktes bezeichnet. Stärker noch als die Baukostensteigerungen bestimmt die Verknappung an Bauland die Preisbildung auf den Immobilienmärkten.

Innenentwicklung Markt Hösbach³

Durch den Marktgemeinderat Hösbach wurden bereits im Jahr 2017 frühzeitig Vorüberlegungen zu möglichen künftigen Baugebietsentwicklungen getroffen. In den Sitzungen am 27.04.2017 und 16.11.2017 wurde der Grundsatz „Innenverdichtung vor Außenbereichsbebauung“ formuliert.

Darauf aufbauend wurde am 17.10.2019 der Grundsatzbeschluss zum Strategiepapier zur Innenverdichtung gefasst.

In diesem Strategiepapier sind Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung benannt, um die Bauflächen im Bestand zu aktivieren. Das Papier ist als 12-Punkte-Maßnahmenkatalog in drei Stufen aufgebaut (Stufe 1: Nr. 1 - 3: Selbstverpflichtung zur Aktivierung von Innenflächenpotentialen, Stufe 2: Nr. 4 - 8: Konkrete Eigentümer-Ansprache, Stufe 3: Nr. 9 - 12: Gesetzliche Maßnahmen zur Innenverdichtung). Vorab wurden die Inhalte mit dem Landratsamt Aschaffenburg (Kreisbaumeisterin Frau Freytag, Regierungsdirektorin Frau Schmitt) sowie dem Bayerischen Gemeindetag besprochen.

Das Landratsamt Aschaffenburg hat am 10.10.2019 schriftlich mitgeteilt: „Grundsätzlich ist eine Strategie zur Aktivierung von bislang ungenutzten Baugrundstücken in der Kommune sehr zu begrüßen. Die von Ihnen angeführten Punkte bieten dazu gute Möglichkeiten um dem steigenden Bedarf an Wohnungen Rechnung zu tragen und auch die Innenentwicklung zu steuern.“

Der Bayerische Gemeindetag hat im Schreiben vom 04.10.2019 sogar mitgeteilt, „dass man den Beschluss zur stufenweisen Aktivierung für vorbildlich halte.“

Seit 2020 hat die Verwaltung des Marktes Hösbach die Umsetzung der Maßnahmen forciert, sodass bislang zu neun der zwölf Punkte Veranlassungen getroffen wurden. Der Marktgemeinderat wurde in öffentlichen Sitzungen über die neusten Ergebnisse regelmäßig informiert.

Sachstand, 01.10.2022

<p>Stufe 1</p>	<p>1. Verkauf gemeindeeigener Baugrundstücke Aktuell gibt es keine gemeindlichen Grundstücke, die zum Verkauf angeboten werden können. Dieser Punkt wird kontinuierlich berücksichtigt.</p> <p>2. Akquise von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau Der Markt Hösbach sucht nach wie vor Potentialflächen im Bestand. Darüber hinaus soll auch die Möglichkeiten zur Errichtung von entsprechenden Gebäuden für den geförderten Wohnungsbau in den geplanten Baugebieten betrachtet werden (aktuell: „Ziegeläcker“).</p> <p>3. Überarbeitung der Festsetzungen nicht mehr zeitgemäßer Bebauungspläne hinsichtlich der Wohnnutzung Erste Auswahl von Bebauungsplänen, die Potenzial für Aktualisierungen aufweisen. Verwaltungintern wurde eine Priorisierung vorgenommen, der Beginn der Verfahren ist für 2023 geplant.</p>
	<p>4. Kommunales Flächenmanagement (Baulückenkataster) Die Baulücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und im Ortsbereich wurden identifiziert. Es wurde eine Flächenmanagement-Datenbank aufgebaut.</p> <p>Weitergehend wurden potenzielle Baulücken mit Innenentwicklungspotenzial genauer</p>

³ Quelle: Bauamt Markt Hösbach

<p>Stufe 2</p>	<p>betrachtet (bebaute Bereich mit und ohne Bebauungsplan). Hierbei wurden mit Unterstützung einer externen Firma Grundstücke benannt, die Bauflächen bieten könnten. Hierbei wurde in Kategorien unterschieden (Kategorie I – Gemeindliche Grundstücke; Kategorie II – ein bis wenige, private Eigentümer). Die Verwaltung wird die benannten Flächen nach und nach betrachten, bewerten und ggf. nach Beschlussfassung im Marktgemeinderat ein Bauleitverfahren einleiten.</p> <p>5. Leerstandserfassung bei Bestandsimmobilien Die leerstehenden Gebäude wurden erfasst.</p> <p>6. Einrichtung bzw. Verlinkung einer kommunalen Immobilienplattform auf der gemeindlichen Homepage Die Plattform ist verfügbar: www.hoesbach.kip.net</p> <p>7. Eigentümerbefragung zu den unbebauten Grundstücken im Innenbereich und in Bebauungsplangebieten durchgeführt Eigentümergefragung mit Auswertung erfolgt. Die Verwaltung hat die Eigentümer leerstehender Gebäude, Gebäude mit Leerstandsrisiko, unbebaute Baugrundstücke (auch Gewerbe) befragt. Nach Auswertung hat sich herausgestellt, dass über die Hälfte die Grundstücke als Kapitalanlage oder zur Bodenbevorratung (Enkel-Grundstück) nicht veräußern möchten. Ein Angebot für die Beratung oder auch ob Interesse an einer niedrighschwelligem Vermittlung an einen Bauwilligen besteht, wurde seitens der Verwaltung allen Eigentümern gemacht. Die Befragung wird in regelmäßigen Abständen wieder durchgeführt.</p> <p>8. Förderprogramm für sanierungswillige Eigentümer leerstehende oder untergenutzter Wohngebäude Vorprüfung durch Verwaltung erfolgt.</p>
<p>Stufe 3</p>	<p>9. Verfahren zum Erlass von Baugeboten in B`Planbereichen Nach Einleitung von ersten Verfahrensschritten mit regelmäßigem Kontakt mit den Grundstückseigentümern wurden für alle Grundstücke Baugenehmigungen erteilt und es wurde der Großteil der Baulücken mittlerweile erfolgreich geschlossen.</p> <p>10. Alternativ Erlass Vorkaufsrechtsatzung im B`Plan-Geltungsbereich</p> <p>11. Im unbeplanten Innenbereich für Potentialflächen Festlegung einer Sanierungsmaßnahme oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme</p> <p>12. B`Plan- bzw. F`Planänderungsverfahren mit der Herausnahme („Umwidmung“) von (Teil-)flächen von Bauflächen in Grünflächen</p>

Neben der fachlichen Bewertung und kritischen Würdigung der ermittelten Flächenpotenziale spielt die Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer von Innenentwicklungsflächen eine maßgebliche Rolle. Da der festgestellte und benannte Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere das kurzfristig realisierbare Angebot deutlich überschreitet, ist die Bereitstellung insbesondere in der Nähe von überörtlichen Verkehrswegen schlicht erforderlich sowie regionalplanerisch erwünscht.

Innerhalb der vorhandenen und umgebenden Bebauung sind nahezu keine Baulücken vorhanden, die sich im Eigentum des Marktes Hösbach befinden.

Um Privateigentümer zum Verkauf zu mobilisieren, wurde der o. g. Stufenplan aufgestellt. Um Planungssicherheit für die anstehenden Baugebietsentwicklungen zu erhalten, hat die Verwaltung des Marktes Hösbach die Wünsche der Bürger und Bürgerinnen über einen Newsletter abgefragt. Für den Newsletter haben sich 392 Personen (Einzelpersonen/ Paare/Familien) angemeldet. Auf freiwilliger Basis hat der Markt Hösbach 161 Meldungen erhalten, dass Bauplätze in Hösbach gesucht werden.

1.7 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren und unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots parallel zur ebenfalls erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). In einem ersten, informativen Scopingtermin am 25.07.2019 wurde das Landratsamt Aschaffenburg bereits vor dem formellen Verfahrenseinstieg eingebunden. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.03.2022 in der Zeit vom 11.03.2022 bis einschl. 14.04.2022. Die förmlichen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.12.2022 in der Zeit vom 16.12.2022 – einschl. 27.01.2023 durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie der zwischenzeitlich erfolgten Konkretisierung der Planung wurde der Entwurf in mehreren Teilbereichen überarbeitet / ergänzt; insbesondere sind das:

- *Integration des bereits bergrechtlich genehmigten Verfüllkonzeptes in das Planverfahren,*
- *Entfernung der Verbindungstreppe im Zentrum des Baugebietes,*
- *Aufnahme eines Hinweises in die Begründung, dass nicht vor Ort wieder verwertbarer Boden ordnungsgemäß auf einer anderweitigen Deponie beseitigt werden muss.*
- *Anpassung der Höhenentwicklung aufgrund Formulierung des Wasserwirtschaftsamtes (WWA) (Anpassung max. Traufhöhe 12,50 m im WA 1 und Höhe Erdgeschoss Rohboden auf 30 cm im WA 2 und WA 3).*
- *Festsetzung als Abweichung zur gemeindlichen Stellplatzsatzung, dass für Objekte des geförderten Wohnungsbaus und Seniorenwohnungen ein reduzierter Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätze/Wohnung Anwendung findet.*
- *Formulierung einer konkreten Ausnahmeregelung zu zulässigen Grundstücksgrößen bei Endgrundstücken oder Eckgrundstücken aufgrund des Grundstückszuschnittes.*
- *Festlegung der Mindestgröße für Doppelhaushälfte auf 220 m² anstatt wie bisher auf 250 m².*
- *Aufnahme der im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragenen Hinweise in das Planverfahren sowie redaktionelle Änderungen.*

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung und Ergänzung des Planentwurfs nicht berührt. Die geänderten / ergänzten Planunterlagen (2. Entwurf) wurden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Sie fand vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ beteiligt.

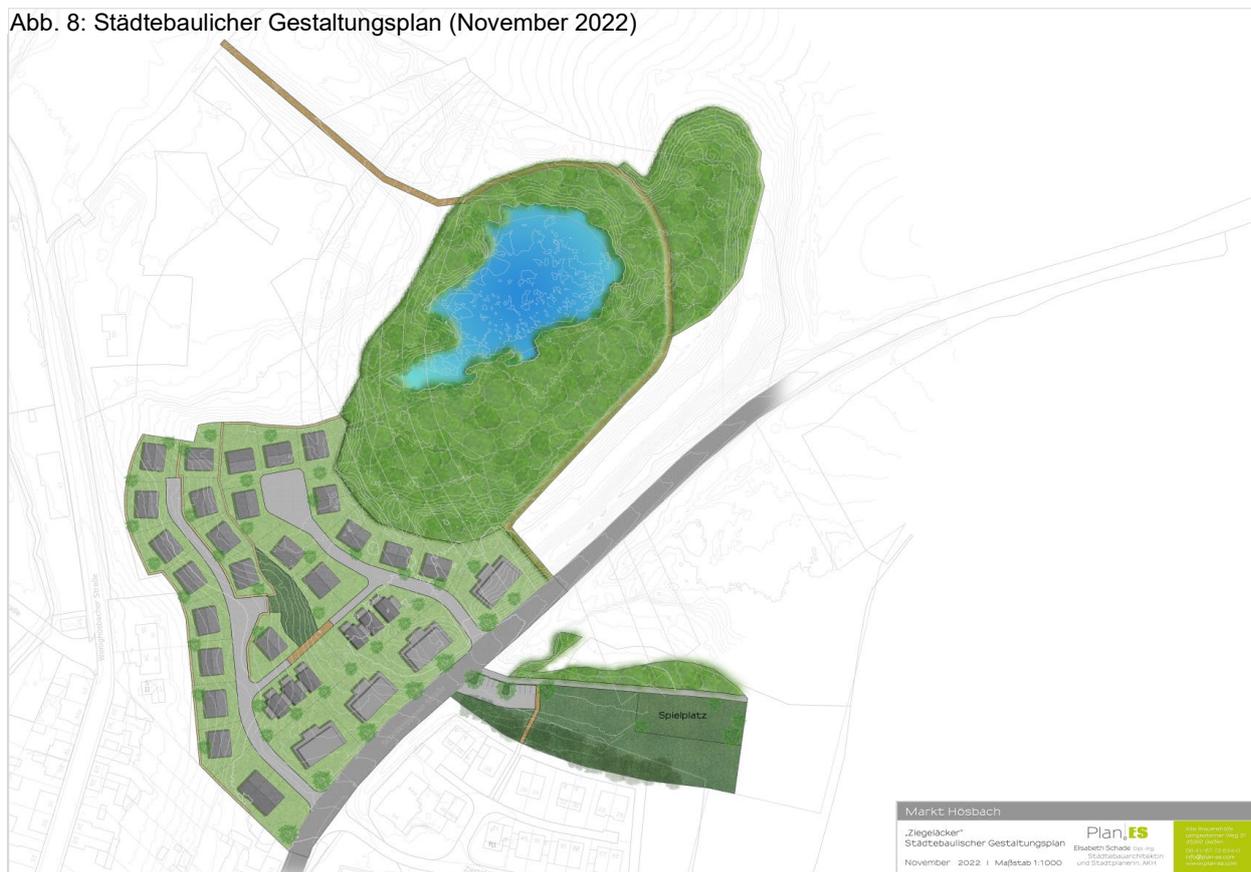
Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die geänderten und/oder ergänzten Teile sind in blauer Schrift und *kursiv* dargestellt.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Ebenso wie die Zahl der Einwohner steigt der Wohnflächenbedarf pro Kopf: Aus der Kombination beider Faktoren resultiert das Erfordernis neuen Wohnraum zu schaffen. Der Marktgemeinderat hat auf diesen Bedarf reagiert und den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegeläcker“ gefasst.

Die Verwaltung hat gemeinsam mit dem Planungsbüro PlanES, 35392 Gießen und den privaten Grundstückseigentümern, die auch in der Lage sind das Gebiet zu erschließen, einen Vorschlag für ein Bauungskonzept konzipiert.

Abb. 8: Städtebaulicher Gestaltungsplan (November 2022)



Das **Nutzungskonzept** sieht ein Angebot an unterschiedlichen Wohntypologien vor. Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen (z.B. Reihen- und/oder Kettenhäuser) sind neben den klassischen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern denkbar und würden den Zusammenhang des gemeinschaftlichen Wohnens weiter begünstigen.

Das **Erschließungskonzept** setzt auf eine flächensparende Erschließung und orientiert sich stark an der bewegten Geländetopografie. So werden zwei Erschließungstiche vorgesehen, die jeweils in eine Wendeanlage münden und durch Fußwege miteinander verknüpft sind. Der Stellplatznachweis erfolgt auf der Grundlage der jeweils gültigen Stellplatzsatzung von Markt Hösbach, i. V. m. der Abweichung, dass der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) als Stellplatz gilt (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer B 7).

Das **Umweltkonzept** hat in Form von tierökologischen Untersuchungen, der Bewertung der anzutreffenden Strukturen und der entsprechenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Eingang in das Konzept gefunden. Das Konzept greift die Herausforderungen der Energiewende auf und bietet grundsätzlich die Möglichkeit einer „sektorenübergreifenden Vernetzung“ der Gebäude- und Mobilitätsinfrastruktur.

Die **städtebaulichen Kenndaten** wurden ermittelt. Dargestellt sind 25 Grundstücke für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser und drei Grundstücke, auf denen zudem Hausgruppen (max. neun Hauseinheiten) errichtet werden können. Abgerundet wird das Angebot durch vier Geschosswohnungsbauten im Süden des Plangebiets entlang der Schöllkrippener Straße mit jeweils rd. 8 Wohneinheiten. Im Ergebnis entstehen

durch dieses Baugebiet überschlägig rd. 77 neue Wohneinheiten (unter der Voraussetzung eines Ansatzes von rd. 50% an Doppelhäusern mit nur einer Wohneinheit).

Geländemodulation (Darstellung ohne Maßstab)

Abb. 9: Schnitt LS 5

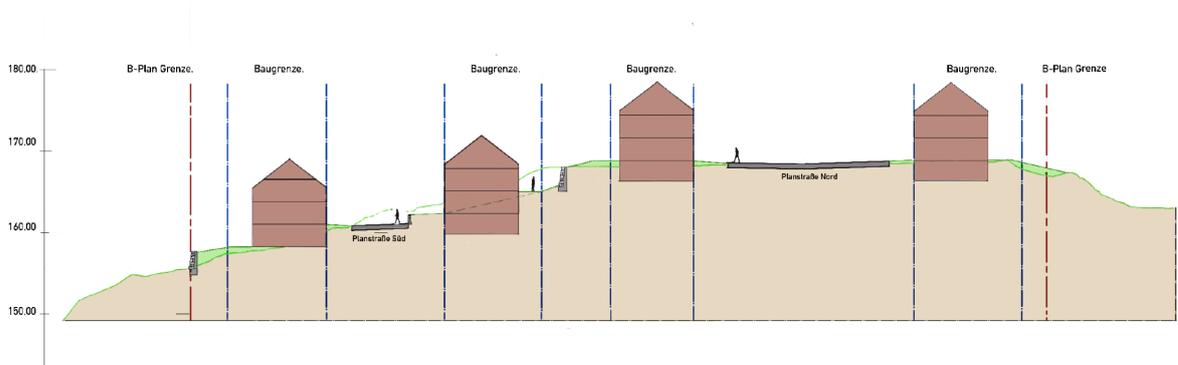


Abb. 10: Bebauungsplan mit Darstellung der Schnittlinien



Abb. 11: Schnitt LS 3

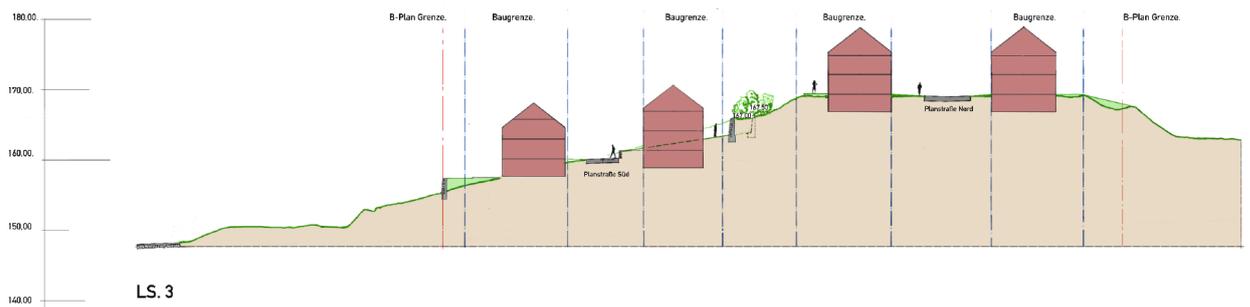
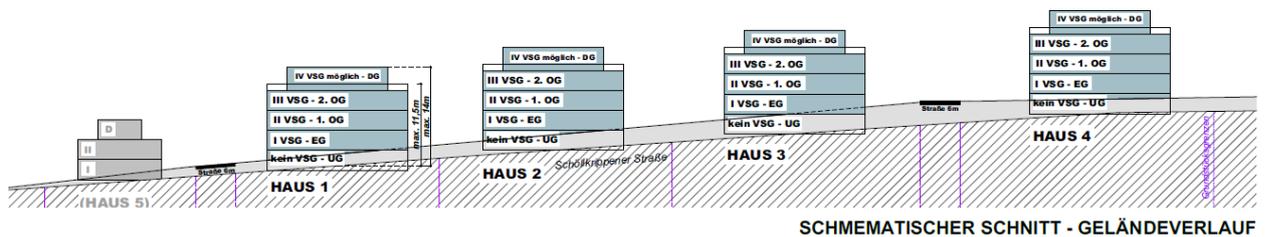


Abb. 12: Schnitt LS 1



Hinweis: Die Schnittführung LS 1 geht durch den bestehenden Lärmschutzwall, dieser wird im Zuge des weiteren Verfahrens rückgebaut.

Im Ergebnis wird das Plangebiet insbesondere im Bereich der westlichen Planstraße A deutlich terrassiert werden, um attraktive und gleichwertig nutzbare Grundstücke sowie eine harmonische Höhenentwicklung darzustellen.

Abb. 13: Terrassierungen - Images



3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein Wohngebiet i. S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Zulässig sind darüber hinaus gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben)⁴.

Der Bebauungsplan setzt aus städtebaulichen Gründen fest, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die nachfolgend aufgezählten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind:

Ausgeschlossen werden aus städtebaulichen Gründen:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

- Gartenbaubetriebe erfordern i. d. R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen

⁴ Unterscheidung von *Gebäuden* und *Räumen* für freie Berufe: Kennzeichnend für ein *Gebäude* im Sinne der Baunutzungsverordnung ist, dass es selbstständig benutzbar ist. Dies kann auch auf einen Anbau zutreffen, wenn dieser über einen eigenen Zugang verfügt und baulich sowie funktional selbstständig nutzbar ist. *Räume* im Sinne des § 13 BauNVO sind Teile eines überwiegend anders genutzten Gebäudes; dabei muss es sich nicht zwingend um ein Wohngebäude handeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (*) handelt es sich solange um Räume im Sinne des § 13 BauNVO, wie die Anzahl der freiberuflich genutzten Einheiten und auch deren Geschossfläche insgesamt weniger als die Hälfte der Gesamtheit des Gebäudes betragen. Bei Hochhäusern und Wohnblocks muss ihr Anteil wesentlich geringer sein. Jedenfalls muss der spezifische Gebietscharakter auch für einzelne Gebäude gewahrt bleiben. Wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, können in größeren Gebäuden auch ganze Wohnungen als Räume im Sinne der BauNVO gewertet werden.

(*Vgl. BVerwG, Urt. v. 18.05.2001 – C 8.00 -, juris Rn. 15 ff. OVG Lüneburg, Beschl. v. 17.08.2007 –1 LA 37/07 -, juris Rn. 4 ff. OVG Magdeburg, Beschl. v. 10.10.2018 – 2 M 53/18 -, juris Rn. 46 ff.)

derartiger Betriebe und der dann anstehenden bodenordnenden Maßnahmen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.

- Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts), ausgeschlossen werden.
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte zwar auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf in den Bereichen für Mehrfamilienhäuser (Nr. 1) die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden sofern diese unterhalb der Oberfläche liegt und extensiv begrünt wird. Damit soll im Bereich der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser die Anlage von Tiefgaragen und somit eine möglichst große Freihaltung der Wohnaußenbereiche von Stellplätzen unterstützt werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) Geschossflächenzahlen von GFZ = 0,7 bis 1,2 fest. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind Tiefgaragen nicht auf die zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen. Damit soll im Bereich der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser die Anlage von Tiefgaragen und somit eine möglichst große Freihaltung der Wohnaußenbereiche von Stellplätzen unterstützt werden.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die letzte Definition zum Vollgeschoss in Bayern stand in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO in Art. 2 Abs. 5. Bereits bei der Novellierung in 2008 wurde ebenso wie in der gegenwärtig anzuwendenden Fassung von 2021 auf den Begriff der Vollgeschossigkeit verzichtet. Der Bebauungsplan-Entwurf verzichtet insofern ebenfalls auf eine diesbezügliche Festsetzung. Die nachstehend beschriebenen Festsetzungen sind zur Bestimmung der Gebäudehöhe und Form eindeutig.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann.

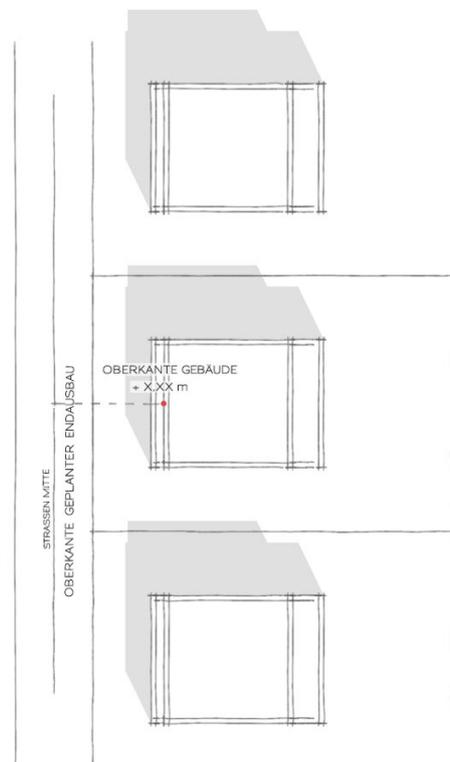
Der **untere Bezugspunkt** für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen ist die Höhenlage der Zufahrtsstraße (hier als Planstraße A, Planstraße B und Schöllkrippener Straße bezeichnet) gemessen an dem Punkt lotrecht vor der jeweiligen Gebäudemitte bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grenze.

Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung aufgeführten Straßenhöhen (hier: geplante Straßenhöhen in m ü. NHN) zu ermitteln.

Bei Eckgrundstücken (d. h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) ist die niedriger gelegene Straße als Bemessungsgrundlage anzusetzen.

Bei den festgesetzten geplanten Straßenhöhen ist eine Toleranz von +/- 10 cm möglich.

Abb. 14: Bemessung unterer Bezugspunkt



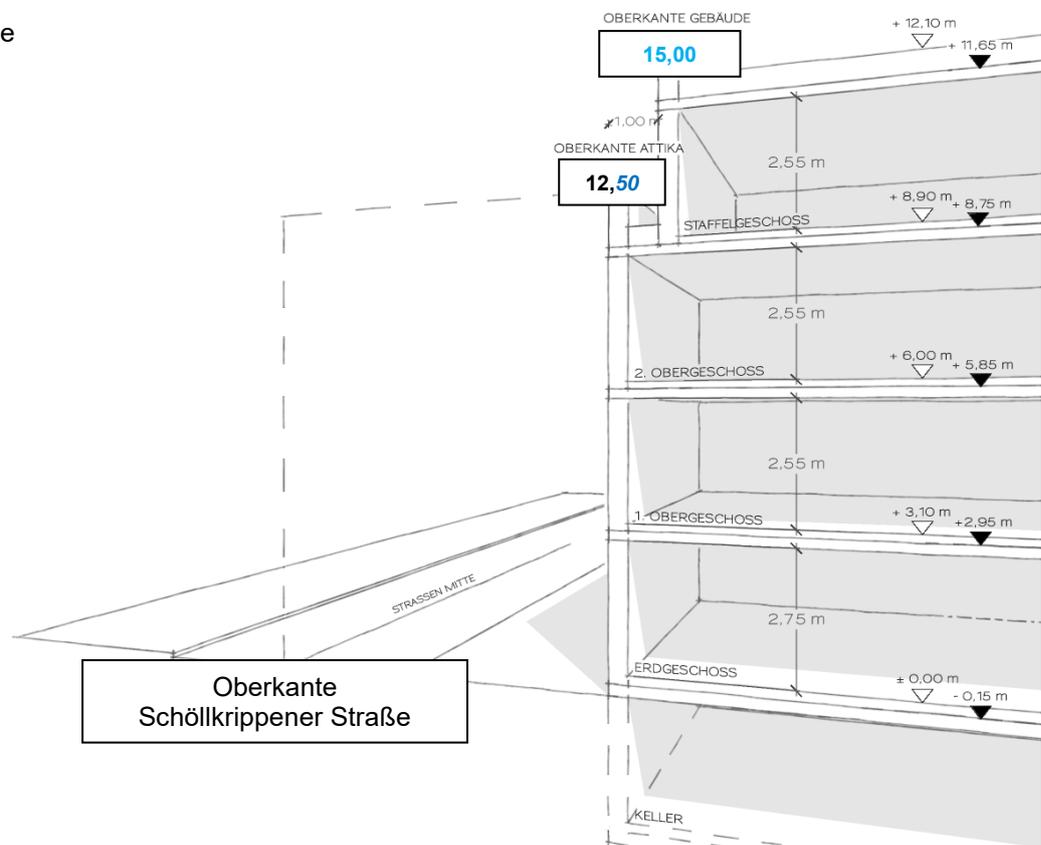
Die Angabe des unteren Bezugspunktes in der Planzeichnung gründet auf der Straßenplanung und der Vorlage des Deckenhöhenplans.

Die **maximal zulässige Traufhöhe** wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen) in der Gebäudemitte an der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche.

Um die geplante Höhenstaffelung auch optisch erlebbar werden zu lassen, besteht die Vorgabe, dass Staffelgeschosse an mindestens zwei Fassadenseiten um mindestens 1 m gegenüber der darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen sind. Die maximale Gebäudehöhe hier als **Oberkante Gebäude (OK_{Geb.})** oder auch **Firsthöhe** bezeichnet ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss.

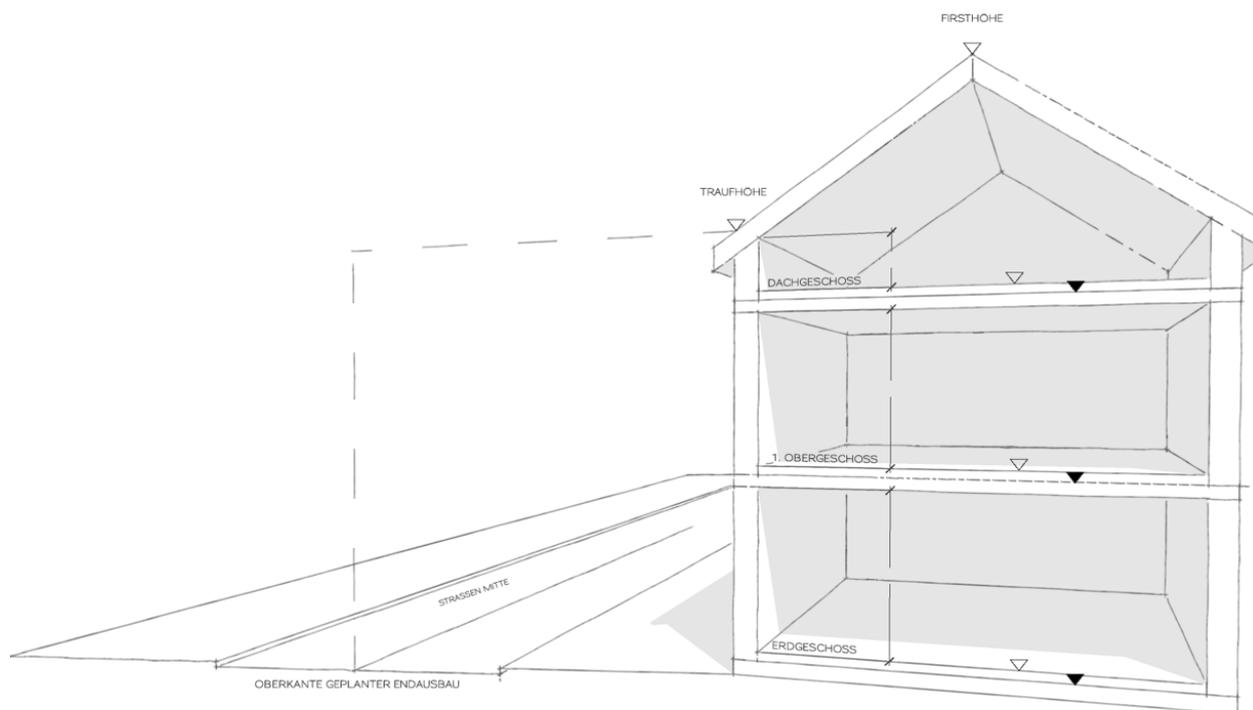
Abb. 15 und 16: Systemskizzen zur Bemessung zulässiger Gebäudehöhen

Flachdachgebäude



Der Bebauungsplan setzt für das **Wohngebiet WA 1** parallel zur Schöllkrippener Straße eine Höhe von TH max. = **12,50 m** und eine FH max. bzw. OK Geb. = **15,00 m** fest (vgl. *Nutzungsmatrix TH + 2,50 m*). Zu beachten ist hierbei, dass der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen die Oberkante der Schöllkrippener Straße ist, die in Ihrem Verlauf von Westen nach Osten von einer Höhe von rd. 160 m ü. NHN bis rd. 171 m ü. NHN ansteigt. Die geplanten Gebäude passen sich in ihrer Höhenentwicklung insofern an den Straßenverlauf an. Die eigentlichen Gebäude gemessen ab OK Rohfußboden EG sind demnach deutlich niedriger als die Festsetzungen vermuten lassen.

Gebäude mit geneigtem Dach



Der Bebauungsplan trifft für die Allgemeinen **Wohngebiete WA 2 und 3** differenzierte Festsetzungen, die als Bezugspunkt die geplanten Höhen der beiden Planstraße A und B heranziehen. Die Straßen weisen Hangparallel immerhin einen Höhenunterschied von rd. 9 m auf. Festgesetzt wird hier die zulässige Höhenlage der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK_{RFB-EG}). Von hier aus wiederum wird die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt, die im Plangebiet zwischen 4 und 6 m beträgt. Diese variierten Festsetzungen sollen eine harmonische Höhenstaffelung innerhalb des Baugebiets „Ziegeläcker“ ermöglichen“.

Zur Starkregenvorsorge wird empfohlen, dass die Gebäude bis mindestens 25 cm über dem Gelände so gestaltet werden, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann (Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Stellungnahme vom 27.01.2023).

Die Darstellungen sind exemplarisch und verdeutlichen die Höhenfestsetzungen.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten, dabei sind aufgeständerte Anlagen nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen stellt sicher, dass auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird – allerdings darf dadurch die extensive Dachbegrünung nicht beeinträchtigt werden. Durch das Zurücksetzen werden diese aus dem Blickfeld zurückgenommen und sind aus der näheren Umgebung nicht unmittelbar optisch wahrnehmbar.

Gleiches gilt für Aufzugsüberfahrten und Dachaufbauten; sie dürfen maximal 10 m² Grundfläche haben, die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten und müssen dabei ebenfalls ihrer Höhe entsprechend zurückgesetzt werden. Aufzugsüberfahrten und Aufbauten sind aus technischen Gründen erforderlich und aufgrund ihrer meist kleineren Abmessungen als nicht störend oder den harmonischen Gesamteindruck beeinflussend hinnehmbar.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt im WA abweichende Bauweise fest. Für die abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass Gebäude eine Länge von 30 m nicht überschreiten dürfen. Größere Gebäude würden den Maßstab dieses kleinteiligen Baugebiets in anspruchsvoller Hanglage stören und werden somit ausgeschlossen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird hingewiesen. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von 20 m² überschritten werden. Diese Flexibilität bei der zukünftigen Ausnutzung der Grundstücke wird insbesondere bei den vergleichsweise kleinen Grundstücken in starker Hanglage erforderlich. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in dem an die Schöllkrippener Straße angrenzenden Bereich Einzelhäuser (E) zulässig sind, um die Errichtung von Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. In dem überwiegenden Teil des Baugebiets sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) sowie im Teilbaugebiet Nr. 2 ergänzend Hausgruppen (H) zulässig.

3.5 Flächen für Nebenanlagen

Für die nicht bebaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Festsetzungen zur Größe der Nebenanlagen getroffen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass auf den Grundstücksfreiflächen Gartenhäuschen oder Kellerersatzräume möglich sind. Durch § 19 Abs. 4 BauNVO ist gewährleistet, dass maximal 60% der Grundstücksfläche durch Wohngebäude sowie durch Nebenanlagen bebaut werden dürfen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 12,0 m² je Gebäudeeinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte / Hauseinheit) nicht überschreiten dürfen. Im Bereich der Planstraße A ist eine Aufstellfläche für Abfallbehälter vorgesehen.

3.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden *und bauliche Dichte*

Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen zulässt (WA 2 + 3), ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 340 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon ist WA 1, hier sind Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohnungen vorgesehen. *Gleiches gilt für das zu WA 2 gehörige Grundstück im Südwesten des Plangebiets sofern hier ein Einzelhaus im Geschosswohnungsbau geplant ist.*

Festsetzungen zur Sicherung der Mindest- und Höchstdichte

Neben der Festsetzung von Plangebieten mit Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern bzw. Hausgruppen und Geschosswohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) werden im Bebauungsplan Festsetzungen über die zulässige Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) sowie zur minimalen und maximalen Grundstücksgröße getroffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Damit soll verhindert werden, dass entgegen der konzipierten Struktur großflächige Parzellen entstehen und so die Zielsetzung der flächensparenden Bauweise unterlaufen wird, oder auf der anderen Seite eine gebietsunverträgliche Verdichtung entsteht. Um jedoch auch die Bildung von Gemeinschaftsgrundstücken für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentümshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu ermöglichen, sind von festgesetzten Höchstmaßen für Baugrundstücke Ausnahmen zulässig.

Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt (Verhältnis von Breite zu Tiefe) nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

Von der Ausnahme betroffen ist hier insbesondere das Grundstück im Teilbaugebiet der lfd. Nr. 2 im Südwesten des Plangebiets (vgl. die Textliche Festsetzung Ziffer A 5.3). Die Bebauung schließt sich unmittelbar an die geplante Einzelhausbebauung mit Mehrfamilienhäusern an. Das Grundstück hat einen anspruchsvollen Zuschnitt, vergleichsweise schmal und lang und zudem grenzt. Im Südwesten die vorhandene Gasleitung an, die ebenfalls bei Bauplanung und -ausführung zu berücksichtigen ist.

3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** mit abgestuften Querschnitten fest. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich überlagert durch Fuß- und Radweg festgesetzt, um für Fußgänger und Radfahrer sowie für die Ver- und Entsorgung sowie die Rettung kurze Wege und entsprechende Anbindungen zu schaffen und die hierfür erforderlichen Flächen planungsrechtlich zu sichern. Die Planung wird abgerundet durch die Festsetzung einer Radwegeverbindung von Osten nach Westen, die das regionale Radwegenetz ergänzt.

3.8 Flächen für Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Absatz 6 BauGB)

Im Bereich östlich der Schöllkrippener Straße wird eine Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien, hier: Fläche für ein Kaltes-Nahwärmenetz festgesetzt. Zulässig sind hier neben dem Einbringen der Nahwärmesonden eine Verteilnetzeinrichtung für das Kalte-Nahwärmenetz und ein Stromspeicher sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen auch Freiflächen-Fotovoltaikanlagen. (vgl. Hierzu auch die Ausführungen unter Ziffer 1 sowie unter 3.11).

3.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.9.1 Öffentliche Grünflächen

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der aktiven Erholung. Die zentral gelegene öffentliche Grünfläche soll im Bestand erhalten bleiben. Der bestehende Bewuchs ist zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

3.10 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang vorwiegend unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den **Boden- und Wasserhaushalt** einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen neben

ihrer eingriffsminimierenden Wirkung auch der Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Stadtquartiere werden nicht länger als reine Wohnflächen, sondern vor allem als Lebensraum wahrgenommen. Mit der Identifikation der Bürger mit ihrem Wohngebiet steigt auch die Lebenszufriedenheit. Die Verankerung von Grünflächen im Bebauungsplan sowie eine geregelte Bepflanzung von Vor- und Hausgärten können somit einen entscheidenden Beitrag zum Wohlbefinden der Einwohner leisten.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, die hier in erster Linie Vorgaben zur Oberflächenbefestigung und zur Begrünung der Dächer, der Gebäude und der Tiefgaragen betreffen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Für die Bepflanzung von Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten werden detaillierte Festsetzungen getroffen. Steingärten und die Verwendung von Geovlies sind wegen ihres geringen ökologischen Werts nicht zulässig.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltbericht entnommen

3.11 Anschluss und Benutzungszwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Gemeinde kann bei öffentlichem Bedürfnis durch Satzung den Anschluss an die Versorgung mit Nah- oder Fernwärme und insofern dem Schutz der natürlichen Grundlagen des Lebens einschließlich des Klima- und Ressourcenschutzes dienende Einrichtungen und deren Benutzung vorschreiben.

Für die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ziegeläcker“ wird insofern ein Anschluss an das kalte Nahwärmenetz vorgeschrieben. Der Bebauungsplan setzt östlich der Schöllkrippener Straße eine entsprechende Fläche fest. Auf dieser Fläche ist zudem die Einrichtung einer (unterirdischen) Transformatorstation zulässig.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und 5 BayBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern, Stützmauern und Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen und der Begrünung.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen. Das beinhaltet auch die Vorgabe, Doppelhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

Dachform und Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Teilbaugebiet der Nr. 1 nur Flachdächer (FD) als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° sowie im Teilbaugebiet der Nr. 2 und 3 nur Satteldächer (SD) und gegeneinander versetzte Pultdächer (PD) mit einer maximalen Dachneigung von 30° – 40° zulässig sind.

Staffelgeschosse

In dem Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 sind Staffelgeschosse an mindestens zwei Fassadenseiten um mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.

Dacheindeckung:

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet zur Dacheindeckung nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen rot, braun und anthrazit. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Das betrifft alle Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Carports. Ausgenommen von der Vorgabe zur Dachbegrünung sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege.



Abb.17: Dachbegrünung, Quelle: Optigrün

Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

Dachaufbauten: Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zur Giebelwand aufweisen. Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 2/3 der jeweiligen Trauflänge, gemessen an der Gebäudeaußenwand, betragen.

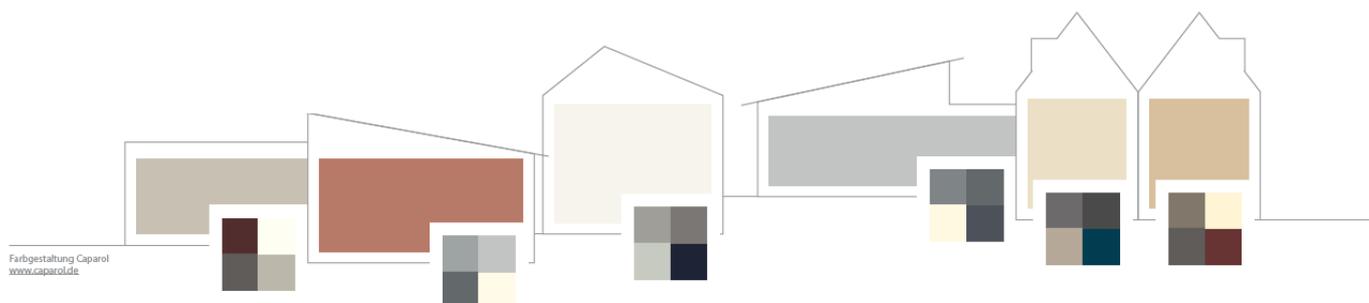
Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 0,90 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

Firstrichtung: Im Teilbaugebiet der Nr. 3 wird ergänzend die Firstrichtung festgesetzt.

4.2 Fassadengestaltung, Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern

Es wird festgesetzt, dass Doppelhaushälften und Hausgruppen in Bezug auf Dachform, Dacheindeckung und -neigung deckungsgleich zu errichten sind. Zudem werden, um ein harmonisches Stadtbild im Plangebiet zu schaffen, Signalfarben als Fassadenfarben der Hauptbaukörper ausgeschlossen.

Abb.18: Beispiel Farbspektrum



Städtebau und Architektur – Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

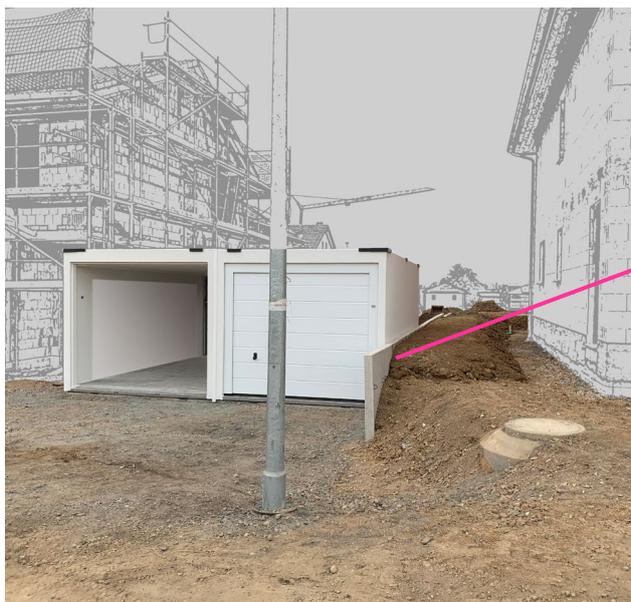
Der Bebauungsplan setzt fest, dass Einfriedungen straßenseitig auf eine Höhe von 1,20 m und seitlich bzw. zwischen den Gärten auf 1,50 m einschließlich einer Sockelmauer von max. 0,40 m Höhe begrenzt werden. Zum Sichtschutz der Wohngärten sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune (unbehandelt oder lasiert) zulässig. Die vorgenannten Höhen dürfen nicht überschritten werden. Draht- / Stahlgitterzäune sowie Gabionen aller Art sind nicht zulässig.

Abb.19: Beispiel Einfriedung



Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Einfriedungen von Vorgärten nur bis max. 60 cm Höhe zulässig (Schutz vor Hundekot). Zulässig sind Einfriedungen aus Holz oder Naturstein. Nicht zulässig sind Draht-/Stahlgitterzäune sowie Gabionen aller Art. Vorgärten werden definiert als der Bereich zwischen erschließender Verkehrsfläche bzw. erschließender Zuwegung und der hierzu parallel verlaufenden vorderen Gebäudefront. Es soll sichergestellt werden, dass die Einfriedungen einen Beitrag zur Vernetzung der Grünstrukturen leisten und keine Barrieren darstellen.

Abb. 20.: Stützmauer – **Negativ Beispiel**



Die Festsetzungen dienen u. a. dazu, die oben und nebenstehenden Erscheinungsbilder zu vermeiden.

Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrassierung des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m (Ansichtshöhe) zugelassen. Werden durch die Geländesituation höhere Stützmauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von min. 1,0 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen. Stützmauern aus Betonfertigteilen sind flächig zu begrünen. Der Verwendung von natürlichen Materialien (z. B. Bruchsteine aus der Region) in Trockenmauerwerken oder auch als Stützmauern mit Fundament und Hinterbetonierung ist der Vorzug zu geben. Stützmauern aus Gabionenwänden und Florwallsteinen sind nicht zulässig.

Um eine gleichmäßige Nutzbarkeit auf den Grundstücken zu gewährleisten wird das Gelände terrassiert. Im Bebauungsplan werden Flächen für erforderliche Geländemodellierung zur Überwindung der Geländeunterschiede dargestellt. Auch hier wird Natursteinen der Vorzug gegeben und es gelten die o. g. Festsetzungen. Die Ausführung wird im Detail im Rahmen der Ausführungsplanung bestimmt.

4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und bestimmt, dass Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

Garagen und Carports sind in der Abstandsfläche sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und haben zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu Wegen einen vorderen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig.

4.5 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d. h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Hierbei gilt: 1 Baum / 100 m², ein freiwachsender Strauch / 25 m². Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

Neben der Begrünung der Dachflächen werden auch Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden und zur Gestaltung von Vorgärten getroffen. Zur Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnqualität wird eine flächendeckende, blütenreiche Bepflanzung angestrebt. Insbesondere Stauden sind geeignet, um ohne hohen Pflegeaufwand eine robuste und saisonal wandelbare Pflanzung zu gestalten. Das Spektrum reicht von immergrünen Bodendeckern über filigrane Gräser bis hin zu Dauerblühern.

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sowie die Verwendung von Geovlies sind unzulässig.

4.6 Abfall und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in das Gebäude zu integrieren; bei privater Nutzung sind sie entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schmitzhecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen oder Müllbehälterschränke gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.



Abb. 21. Wertstoffbehälter, begrünt

4.7 Technische Einrichtungen, Satellitenschüsseln, Mobilfunkanlagen

Technische Einrichtungen wie z. B. Satellitenschüsseln, Entlüftungsanlagen sind möglichst nicht einsehbar und unauffällig anzuordnen. Im Bebauungsplan wird bestimmt, dass Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang nur auf den Dachflächen und dass Mobilfunksendemasten und -anlagen nicht auf den Dachflächen zulässig sind.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung, Brandschutz

Äußere Anbindung: Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Anbindung an die Schöllkrippener Straße. Die Schöllkrippener Straße wird derzeit lediglich von Erholungssuchenden genutzt, die den Ortsrand aufsuchen, da keine Verbindung mehr zu der nordöstlich verlaufenden St 2307 besteht.

Inneres Straßennetz: Durch das Gebiet verlaufen zwei Hauptachsen (Planstraßen A und B) die jeweils in unterschiedlich dimensionierten Wendeanlagen münden. In der nördlichen Erschließungsstraße (Planstraße B) mit einer Breite von 6,0 m bzw. 5,5 m ist ein Wendehammer (Wendeplatz) vorhanden. Der Wendeplatz ist für ein 3-Achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. In der südlichen Erschließungsstraße (Planstraße A) mit einer Breite von 6,0 m ist in der Mitte der Straße ein Wendehammer vorhanden. Der Wendeplatz ist für ein 3-Achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Die sich anschließende Anwohnerstraße mit einer Breite von 4,5 m ist nicht für die Befahrung mit Müllfahrzeuge konzipiert. Für die Gebäude die an die Anwohnerstraße angrenzen ist im Bereich des Wendehammers ein Müllsammelplatz vorgesehen.

Die Grundstücke die über die beiden kurzen nördlichen und südlichen Stichstraßen erschlossen werden müssen die Mülltonnen an die jeweilige Erschließungsstraße bringen.

Für alle Straßen im Neubaugebiet „Ziegeläcker“ wird ein Parkverbot vorgesehen.

Ruhender Verkehr: Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für Pkws zur Verfügung gestellt werden können. Die Stellplätze sind direkt auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Abweichend von der wirksamen Stellplatzsatzung des Marktes Hösbach (aktuelle Fassung 30.01.2014) wird bestimmt, dass der Vorplatz vor Garagen/Carports (Stauraum) als Stellplatz gilt.

Für den Geschosswohnungsbau sind jeweils gemeinsame Tiefgaragen angedacht, die über eine zentrale Zufahrt erschlossen werden und auf kurzem Weg an die jeweiligen Erschließungsstraßen angebunden werden können. *Weitergehend gelten für den Teilbereich der lfd. Nr. 1 folgende Regelungen: Für Gebäude in denen Mietraum nach der einkommensorientierten Förderung (EOF) vorgesehen ist, sowie in Gebäuden, die dem Seniorenwohnen dienen, sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Die Festlegung ergänzt den § 3 der wirksamen Stellplatzsatzung und wurde im Marktgemeinderat in der Sitzung am 25.05.2023 entsprechend beschlossen. Weitergehende Festlegungen werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen.*

Abwehrender Brandschutz: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zulässig. Aufgrund der zulässigen Bauhöhe handelt es sich um Gebäude der Gebäudeklasse GK4 (Rettungshöhe > 8m). Der 2. Rettungsweg kann hier über die Drehleiter der Feuerwehr Hösbach sichergestellt werden. Gegebenenfalls erforderliche Zufahrten und Aufstellflächen auf den privaten Grundstücken werden baulich sichergestellt.

Bei den Bebauungen im Allgemeinen Wohngebiet 2 und 3 handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser (Gebäudeklasse GK1) bzw. Doppel-/Reihenhäuser (Gebäudeklasse GK2). Der 2. Rettungsweg kann in diesem Bereich über die tragbaren Leitern der Feuerwehr Hösbach sichergestellt werden.

Die Zufahrten zu den Objekten sind für eine Achslast von über 10 to ausgelegt.

In der nördlichen Erschließungsstraße (Planstraße B) ist ein Wendehammer (Wendeplatz) vorhanden. Der Wendeplatz ist für ein 3-Achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Das Wenden der Feuerwehrfahrzeuge ist möglich. In der südlichen Erschließungsstraße (Planstraße A) ist in der Mitte der Straße ein Wendehammer vorhanden. Der Wendeplatz ist für ein 3-Achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Das Wenden der Feuerwehrfahrzeuge ist dort möglich. Die sich anschließende Anwohnerstraße ist mit einer Breite von 4.50m für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend breit. Die Länge beträgt weniger als 50 m. Daran anschließend wird eine Feuerwehraufstellfläche von 7 x 12 m errichtet. Für beide Erschließungsstraßen gilt ein Halteverbot. Weitere Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf öffentlichen Grund ausreichend vorhanden (Abstand <100m).

Anbindung an den ÖPNV: Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen.

Hösbach hat durch die „Verkehrsgemeinschaft am Bayerischen Untermain“ eine sehr gute überregionale Anbindung nach Aschaffenburg-Hauptbahnhof und ins Hinterland über die Buslinien 20, 21, 41, 42, 44 und 45. Die beiden Bushaltestellen in der Schöllkrippener Straße (ca. 400 Meter vom Baugebiet entfernt) und An der Maas (ca. 300 Meter vom Baugebiet entfernt) werden von den genannten Buslinien unterschiedlich angefahren. Diese sind fußläufig sehr gut vom Baugebiet aus zu erreichen. Das Baugebiet wird von der VAB angefahren.

Fuß- und Radwegeverbindung: Der Bebauungsplan setzt eine Radwegeverbindung von Osten nach Westen fest. Insgesamt sollen langfristig nutzbare Wegeverbindungen zwischen dem Ortsrand und der nördlich angrenzenden Feldflur hergestellt werden. So soll eine Radwegeverbindung von Osten am Spielplatz und im Norden am Abbaugewässer vorbei bis zur westlich gelegenen Ziegelei Grün hergestellt werden. Da diese Wegeverbindung teilweise auf dem alten Lorendamm der Tongrube verlaufen soll, bietet sich zudem die Gestaltung eine Themenwegs zum Lehmabbau in der Region an.

6 Verkehrsaufkommen und Verkehrsuntersuchung

Parallel zum vorliegenden Aufstellungsverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung (Prof. Norbert Fischer-Schlemm, 24.05.2019) eingeholt.

Aufgabe der Verkehrsuntersuchung war es, zu prüfen, ob die vorgesehene Wohnbebauung leistungsfähig an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden kann. Hierzu sind die Kapazitäten (Leistungsfähigkeiten) der Anschlüsse A1 und A2 und des Knotenpunkts Schöllkrippener Straße / An der Maas (Knotenpunkt B) auf der Grundlage von aktuellen Zählergebnissen – hochgerechnet auf das Jahr 2035 – zu überprüfen.

Der Gutachter fasst das Ergebnis wie folgt zusammen:

Aufbauend auf den Werten des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsauf-

kommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) 2006 sowie auf Verkehrserhebungen, die die Gemeinde Hösbach an einem Werktag außerhalb der Schulferien durchgeführt hat, wurden in den Abschnitten 2 und 3 die Dimensionierungsverkehrsstärken der Anschlüsse der geplanten Wohnbebauung „Ziegeläcker“ an das öffentliche Straßennetz bezogen auf den Prognosehorizont 2035 ermittelt.

Die auf der Grundlage dieser Dimensionierungsverkehrsstärken und des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ im Abschnitt 4 [des Verkehrsgutachtens] durchgeführten Kapazitätsnachweise ergaben, dass durch die geplante Wohnbebauung „Ziegeläcker“ keine nennenswerten Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs weder in den Bereichen der direkten Anschlüsse an die Schöllkrippener Straße noch im Bereich des Knotenpunkts Schöllkrippener Straße / An der Maas in seiner derzeitigen Form zu erwarten sind.

Die Verkehrsanlagen weisen auch künftig die beste Qualitätsstufe A aus (Auszug aus Tabelle 2 bezüglich der Einteilung in Qualitätsstufen: „Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.“). Durch die geplante Wohnbebauung „Ziegeläcker“ sind daher weder bauliche noch betriebliche Veränderungen im Bereich des Knotenpunkts Schöllkrippener Straße / An der Maas erforderlich.

Die Verkehrsuntersuchung wurde im Januar 2022 ergänzt und aktualisiert somit die Untersuchung vom 24. Mai 2019. Aufgabe der ergänzenden Untersuchung war es, die zusätzlich die Schöllkrippener Straße sowie die Hauptstraße belastenden Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Wohnbebauung „Ziegeläcker“ zu ermitteln und mit den von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Verkehrsstärken vom November 2020 zu vergleichen.

Hierbei kann zugrundegelegt werden, dass die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Wohnbebauung „Ziegeläcker“ sich ähnlich der vorhandenen Verkehrsströme von und zu der Schöllkrippener Straße Nord verhalten werden, da in diesem Bereich derzeit bereits das Wohnen überwiegt. Deshalb basieren die Verteilungen auf den „Ist“-Verteilungen der Verkehrsströme des Knotenpunkts Schöllkrippener Straße / An der Maas. Der Ziel- und Quellverkehr der Wohnbebauung „Ziegeläcker“, der die Schöllkrippener Straße befahren wird, wird auch den westlichen Teil der Hauptstraße benutzen, da die Straße „An der Maas“ den Ziel- und Quellverkehr in und aus Richtung Osten aufnimmt. Auf der Grundlage der von der Gemeinde Hösbach in der oben genannten Novemberwoche des Jahres 2020 gemessene Belastung der Hauptstraße von 9.840 [Fz/d] erhöht sich das Verkehrsaufkommen der Hauptstraße um 4 % durch die geplante Wohnbebauung „Ziegeläcker“.

Die **Verkehrsuntersuchung sowie deren Ergänzung und die Stellungnahme vom 31.05.2022** liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschrit-

ten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der **Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag** sowie ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Laut Scopingprotokoll vom 25.07.2019 sind die Emissionen der Wenighösbacher Straße und die der beiden angrenzenden Gewerbegebiete westlich und nördlich des Gebietes zu bewerten. Bei dem Gewerbegebiet „Kurzwiese“ ist zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen noch der tatsächlichen Nutzung entsprechen. Das angrenzende Schützenvereinsheim ist ebenfalls in einem Gutachten zu thematisieren. Mögliche Lärmemissionen durch den Abbau des nördlich gelegenen Rohstoffvorkommens „Ton“ sind ebenfalls noch zu betrachten. Das Gutachten der GSA Ziegelmeyer GmbH, P 22007 liegt vor, der Gutachter fasst die Ergebnisse von Teil 1 bis Teil 4 wie folgt zusammen:

Die schalltechnischen Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegeläcker“ in Markt Hösbach, OT Hösbach, erfolgten mit dem Ziel, eine Wohnbaufläche (WA gemäß BauNVO) zu entwickeln. Die Plangebietsfläche stellt eine „heranrückende Wohnbebauung“ an bestehende Gewerbebetriebe und an ein planungsrechtlich gesichertes Tonabbaugebiet dar. Des Weiteren wirken Straßenverkehrsgeräusche, insbesondere der Wenighösbacher Straße, westlich in das Plangebiet ein.

Die Geräuschbelastungen des Straßenverkehrs erreichen in Höhe des Plangebietes zur Tageszeit $L_{m,T}$ 57 dB(A), zur Nachtzeit $L_{m,N}$ 49 dB(A). Hierdurch werden die Planungsempfehlungen der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete gegenüber Straßenverkehr - tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A) - randlagig erreicht und überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Allgemeine Wohngebiete von tags 59 dB(A) / nachts 49 dB(A) werden eingehalten.

Aufgrund der randlagigen Bebauung / Hochlage der sich entwickelnden Bebauung sind bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Geräuschimmissionsbelastung hier sinnvoll nicht umzusetzen. Da die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht überschritten sind, kön-

nen die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch sog. „passive Schallschutzmaßnahmen“, d.h. Festlegung der Anforderungen an die Mindest-Schalldämmung der Gebäudehülle, erbracht werden.

Hierzu werden in der vorliegenden Gutachtlichen Stellungnahme, Teil 1, in Kapitel T1.5 die Verfahrensweise und die für eine Einstufung des Plangebietes gefertigten Isophonenkarten mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für den Beurteilungszeitraum der Tageszeit und der Nachtzeit zur Verfügung gestellt. Die Übernahme der Lärmpegelbereiche ab LPB II und größer kann im Rahmen der konkret-rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen.

Die schalltechnischen Untersuchungen, Teil 2, zur Prüfung der Auswirkungen einer „heranrückenden Wohnbebauung“ an bestehende Gewerbebetriebe zeigt, dass zur Tageszeit nach dem Prüfverfahren der DIN 18005 keine Konfliktsituationen durch den mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes entstehenden Schutzanspruch [Immissionsrichtwert der TA Lärm zur Beurteilung gewerblicher Geräuschimmissionen, tags 55 dB(A)] zu prognostizieren sind. Aus der Summe der Gewerbebetriebe ist auf der Grundlage einer „plangegebenen“ Geräuschentwicklung die Einhaltung des Richtwertes zu prognostizieren.

Für die Nachtzeit führt die Auswertung der für einzelne in der Nachbarschaft gelegenen Gewerbebetriebe in den Baugenehmigungen ergangenen Auflagen dazu, dass auch hierdurch eine Geräuschimmissionsbegrenzung im Hinblick auf die „Bestands-Wohnbebauung MI/ WA und teilweise Gewerbegebiete“ die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Nachtzeit - 40 dB(A) - erwarten lässt. Hierzu wird in Kapitel T2.3.3.4 des Gutachtens ausgeführt:

[...] Die Heranführung der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ziegeläcker“ führt zu keinen Einschränkungen in der Geräuschentwicklung für die benachbarten Gewerbebetriebe auf der Grundlage der erteilten Baugenehmigung mit Verweis auf den Regelungsumfang / Regelungen und Anforderungen der TA Lärm. Die Beurteilungssituation kann auch auf den Nachtzeitraum übertragen werden, da in allen Genehmigungen eine Anwendung der „Tag-Nacht-Pegeldifferenz“ von 15 dB in die Genehmigungen aufgenommen wurde. Auch hierfür ist beim Vorhandensein mehrerer Gewerbebetriebe die Vorbelastungssituation im Einzelfalle im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu bestimmen oder die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um 6 dB sicherzustellen. Die ergangenen Auflagen im Zuge der Baugenehmigungen sehen hier vorsorglich bauliche Anforderungen vor. [...]

Regelungen zum Schallimmissionsschutz, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die innerhalb des Bebauungsplanes geltenden baulichen Entwicklungen erforderlich wären, werden hierzu nicht erforderlich bzw. können im Hinblick auf eine fehlende „Außenwirkung“ dieser Festsetzungen nicht getroffen werden. Der erforderliche „Schutzbedarf“ ist durch die Berücksichtigung der Anforderungen an den passiven Schallschutz durch die hier ausgewiesenen Lärmpegelbereiche für die Tages- und Nachtzeit „abgedeckt“.

Teil 3 prognostiziert mögliche Geräuschbelastungen für die „heranrückende Wohnbaufläche“ an die potenzielle Tonabbaugrube. Die Prognoseberechnungen auf der Grundlage einer Einschätzung der maschinellen Tätigkeiten beim Abbaubetrieb führen zu Beurteilungspegeln in Höhe der nördlich vorgesehenen randlagigen Baufläche von tags Lr,16h 46 dB(A). Hierdurch wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete - tags 55 dB(A) - eingehalten und deutlich unterschritten. Die Berücksichtigung

einer „Vorbelastungssituation“ aus den bestehenden benachbarten Gewerbeflächen/Gewerbebetrieben führt hier zu einer Anhebung auf $L_r, 16h$ 51-52 dB(A). Für einen Abbaubetrieb im Tagebau ist von der Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes somit auszugehen. Die in der Planungsempfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz [7/2003] aufgelisteten „Mindestabstände zwischen Abbauflächen nächstgelegener schutzbedürftiger Bebauung“ für eine Entwicklung Allgemeiner Wohngebiete von 200 m sind überwiegend eingehalten. Die Prognoseberechnung für einen randlagigen Abbaubetrieb bei Unterschreitung der Mindestentfernung von 200 m führte zu den vorgenannten Beurteilungspegeln, die den Immissionsrichtwert der Tageszeit von 55 dB(A) einhalten und unterschreiten. Festsetzungen / Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplanes werden hierzu nicht erforderlich.

Nördlich der sich entwickelnden Allgemeinen Wohnbaufläche wird im landwirtschaftlichen Nebenerwerb eine Pferdehaltung geführt. Hier werden ca. 6 Pferde mit Freilauf/ Unterstand in einem Entfernungsbereich von > 100 m zur Plangebietsgrenze gehalten.

Eine Prognoseberechnung in Teil 4 über mögliche Geräuschentwicklungen aus der Tierhaltung selbst sowie der damit in Verbindung stehenden „Versorgungsfahrten“ [Fütterungen etc.] führte zu Beurteilungspegeln < 25 dB(A) zur Tageszeit und < 5 dB(A) zur Nachtzeit. Die geplante Wohnbebauung liegt somit außerhalb des Einwirkungsbereiches dieser Einrichtung. Die Geräuschimmissionen unterschreiten in großem Umfang den für Allgemeine Wohngebiete geltenden Richtwert für die Tageszeit - 55 dB(A) / nachts 40 dB(A). Festsetzungen auf der Ebene der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes werden hierzu nicht erforderlich.

Die Schalltechnische Untersuchung (Teil 1 bis Teil 4) wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) offengelegt bzw. den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

9 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)“ wurde von Bundestag und Bundesrat verabschiedet und ist ab 1. November 2020 in Kraft getreten. Darin sind EnEV, EEWärmeG und EnEG in einem Werk zusammengeführt. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden.

Mit dem Gebäudeenergiegesetz sind keine Verschärfungen des energetischen Anforderungsniveaus für Neubauten oder Sanierungen verbunden. Die Anrechenbarkeit von Biomasse und von erneuerbarem Strom in der energetischen Bilanzierung von Gebäuden wird erleichtert und deutlich verbessert.

Zudem werden die im Klimapaket der Bundesregierung beschlossenen obligatorischen Energieberatungen und ein Verbot von Öl- und Kohleheizungen mit dem GEG umgesetzt.

Mit dem GEG ist abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste eingeflossen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Verordnung zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend wird festgeschrieben, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung über die Vorgaben, die sich aus der unten näher ausgeführten Errichtung des Kalt-Nahwärmenetzes ergeben, keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern viel-mehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. (vgl. hierzu auch die Textlichen Festsetzungen Ziffer A 9 und A 13)

Es ist geplant, das Baugebiet mit Wärme aus einem Kalten Nahwärmenetz (vgl. Projektstudie zur nachhaltigen Energieversorgung des Neubaugebietes „Ziegeläcker“ in Hösbach, NaturstromWärmeGmbH vom 15.07.2020) zu versorgen. Untersuchungen und ein Gutachten zur Machbarkeit sind beauftragt, aber noch nicht abgeschlossen. Darüber hinaus soll neben dem Einsatz von Wärmepumpentechnik auch alle Dächer mit Fotovoltaik belegt werden.

Projektstudie

Um für das Neubauprojekt „Ziegeläcker“ in ein innovatives und nachhaltiges Energieversorgungskonzept zu realisieren, wurde eine Projektstudie mit dem Ziel, auf Basis einer Analyse der voraussichtlichen Bedarfe sowie der potenziellen alternativen und regenerativen Energiequellen verschiedene nachhaltige

Versorgungsvarianten zu konzeptionieren, in Auftrag gegeben. Darin wurden die Varianten entsprechend ihrer Wirtschaftlichkeit (inkl. Fördermöglichkeiten) und ökologischen Verträglichkeit bewertet, sodass Handlungsempfehlungen für das optimale Energiesystem für das Neubaugebiet ausgesprochen werden können. Die Studie der NaturStromWärme GmbH vom 15. Juli 2020 gibt somit einen Überblick über die Möglichkeiten des Versorgungssystems sowie eine entsprechende Entscheidungsgrundlage.

Als Ergebnis der Projektstudie wird ein Wärmeverbund als im Vergleich zu den anderen Varianten generell ökonomisches Optimum herausgearbeitet, das sich nicht nur auf die geringere Investition, sondern auch auf die niedrigeren laufenden Kosten zurückführen lässt. Zudem wird durch die vorgeschlagene Verbundlösung neben den ökonomischen und langfristig ökologischen Mehrwerten auch der gemeinschaftliche Gedanke des Neubauquartiers durch die Verbindungen aller Gebäude mittels Nahwärmenetz unterstützt.

Zusammenfassend stellen die Untersuchungen ein ganzheitliches und nachhaltiges Energiekonzept im kommunalen Bereich dar. Durch die verbrennungsfreie Wärmebereitstellung wird ein hoher ökologischer Mehrwert geschaffen, der mit dem gemeinschaftlichen Faktor eines Wärmeverbundes und den ökonomischen Vorteil durch die Verwendung einer zentralen Quelle einhergeht. Durch die Nutzung von vor Ort generierten PV-Strom, der in Kombination mit Batteriespeichern optimal eingesetzt werden kann, wird das Konzept im Sinne der Sektorenkopplung abgerundet. Neben den Bereichen Wärme und Strom kann auch Mobilität elektrifiziert in das Gesamtsystem bestenfalls durch gesteuerte Wallboxen integriert werden. Eine Realisierung des Konzeptes spiegelt ein zukunftsweisendes Neubauquartier wider, welches für weitere Quartiere dieser Art dupliziert werden kann.

10 Baugrund und Boden

Der Planungsraum befindet in der Naturraumeinheit Vorderer Spessart (142) und damit in der Haupteinheitengruppe Odenwald, Spessart und Südrhön (D54) (LfU 20206).

Der Offenlandbereich im Norden von Hösbach wird überwiegend von Braunerde, verbreitet Parabraunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) geprägt. Diese Böden kommen auch im Geltungsbereich vor. Als Bodenart steht im Geltungsbereich Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei an. Die landbauliche Eignung ist im Geltungsbereich demzufolge gut, das Speichervermögen mittel, die Pufferkapazität aufgrund der mittleren Durchlässigkeit mittelmäßig. Hösbach selbst ist aufgrund der stark anthropogenen Nutzung erheblich überformt und wird bodenkundlich nicht differenziert. Südlich von Hösbach verläuft der Aschaff. Hier stehen fast ausschließlich Vega aus Schluff bis Lehm (Auensediment) an.

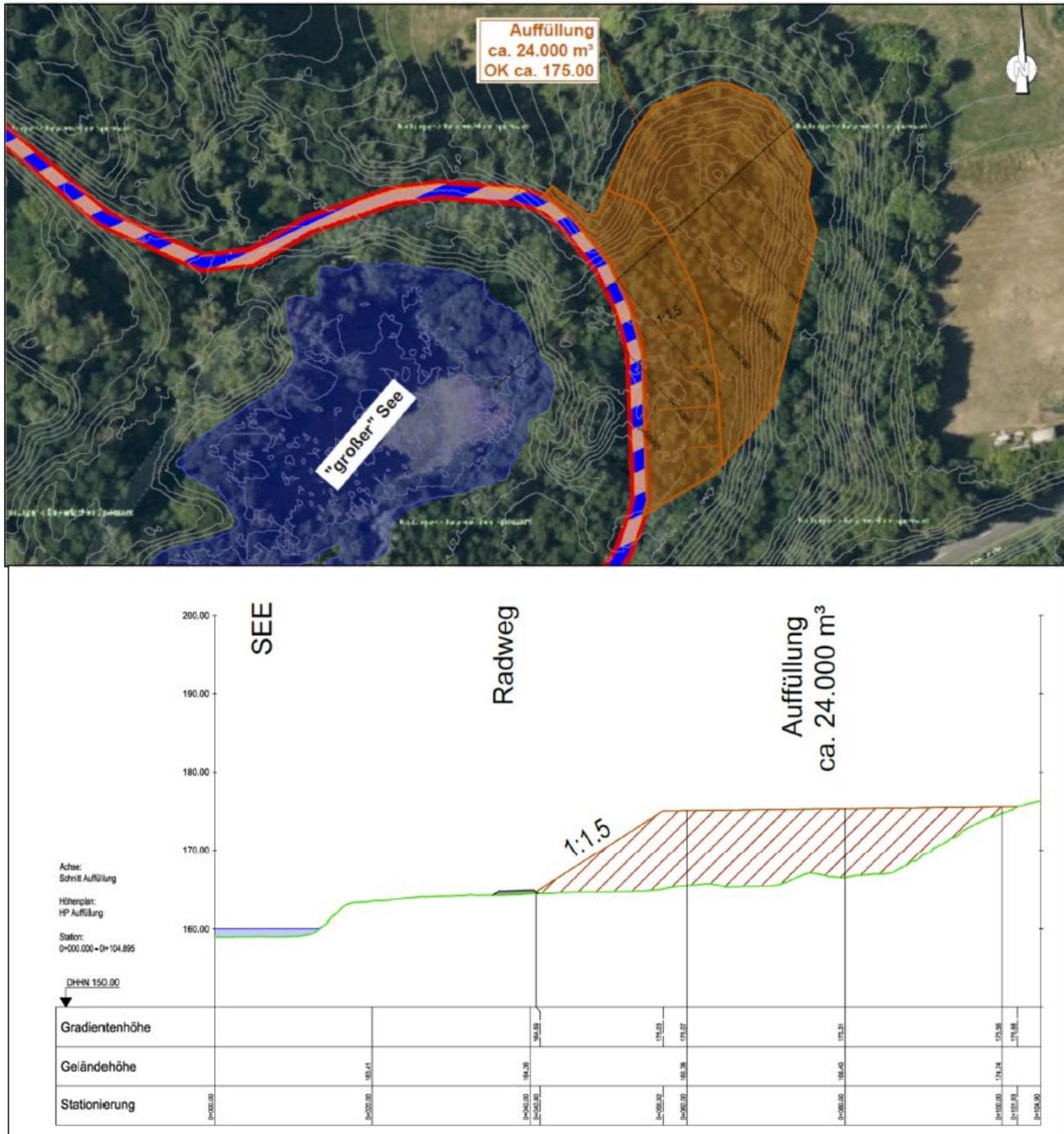
Das Bodengutachten der Geo-Consult GmbH vom 29.09.2021 ergibt, dass die natürlichen Bodenabfolgen bereichsweise von Auffüllungen und an der GOK von Oberböden sowie lokal von Oberflächenversiegelungen überlagert werden. Ein einheitlicher horizontaler Schichtenverlauf ist nicht gegeben. Die bodenchemische Untersuchung ergab, dass sowohl die natürlichen Böden als auch die Auffüllungen als Z0-Böden eingestuft werden.

Verfüllung

Im Rahmen der Vorabstimmung mit dem Fachbereich 54 Arbeitsbereich Abfallrecht des Landratsamts Aschaffenburg wurde bestätigt, dass es sich bei dem lokalen Bodenaushub im Hinblick auf den Wiedereinbau in der Tongrube nicht um Abfall im Sinne des Gesetzes handelt, sondern um Boden. Die Verfüllung erfolgt mit dem Aushub des Baugebiets. Die überschlägige Ermittlung der Massenbewegungen hat ergeben, dass bei dem Abtrag des Walls rd. 8.700 m³ Bodenaushub anfallen.

Im Zuge des Straßenbaus sowie der Erschließung (Kanal und Wasserleitungen) fallen rd. 7.700 m³ Aushub an. Bei der Herstellung von Spielplatz und Parkplatz östlich der Schöllkrippener Straße entstehen rd. 340 m³ Bodenaushub. Für die Baugruben der Privateigentümer und den Bau der Mehrfamilienhäuser werden voraussichtlich rd. 7.300 m³ Bodenmaterial bewegt. Somit wird von einer Massenbewegung von rd. 24.000 m³ Bodenaushub ausgegangen. Unter Berücksichtigung eines Auflockerungsfaktors von 1,05 wird von einem Volumen für den Wiedereinbau von rd. 25.200 m³ ausgegangen. Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub aus dem Baugebiet muss anderweitig auf einer Deponie entsorgt werden.

Abb. 22: Auszug aus dem Rückverfüllungskonzept, Ingenieurbüro SIK GmbH, 08.09.2022



Die Bodenauffüllung erfolgt fachgerecht nach den geltenden Vorschriften durch Aushub aus dem Baugebiet Ziegeläcker und wird entsprechend durch Tiefbauingenieure fachlich begleitet.

11 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

11.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

11.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

Der ZV zur Wasserversorgung der Aschafftalgemeinden (ZWA) geht davon aus, dass in den gemeldeten Einwohnerzahlen 2030, 2040 und 2050 der Mitgliedsgemeinden, die geplanten Neubaugebiete bereits berücksichtigt sind, somit auch das Baugebiet Ziegeläcker. Die prognostizierte Versorgungslücke bei einem Wasserdargebot (MNQ minus 20%) und maximalen Tagesverbrauch Q_{dmax} , deckt der ZWA über einen Zeitraum von 65 Tagen durch den Fremdwasserbezug von der AVG. Dies ist technisch möglich sowie durch den derzeitigen Liefervertrag abgedeckt. Für den ZWA ist diese Deckung ausreichend. Die abschließende fachliche Einschätzung obliegt dem WWA.

Löschwasserversorgung

Bereich 1

Für die Mehrfamilienhausbebauung (WA 1) wird die Geschossflächenzahl auf maximal 1,2 begrenzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, aufgrund der festgelegten Kubatur sind jedoch drei Vollgeschosse (N) möglich, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden kann (BayBO 2007). Die Gefahr der Brandausbreitung wird bauartbedingt als „klein“ eingestuft (Harte Bedachung, feuerhemmende Umfassungen). Somit beträgt die gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 vorgegebene Löschmengenvorgabe für den Bereich 1 - 96 m³/h.

Bereiche 2 und 3

Für die Einfamilienhäuser (WA 1 und 2) wird die Geschossflächenzahl auf 0,7 begrenzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, aufgrund der festgelegten Kubatur sind jedoch zwei Vollgeschosse (N) möglich (BayBO 2007). Die Gefahr der Brandausbreitung wird als „klein“ eingestuft (Harte Bedachung und feuerhemmende Umfassungen bzw. ausreichend Abstand der Gebäude untereinander). Somit beträgt die gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 vorgegebene Löschmengenvorgabe für die Bereiche 2 und 3 - 48 m³/h.

Zur Überprüfung der Löschwasserversorgung wurden durch das EWG (Elektrizitätswerk Goldbach-Hösbach GmbH & Co. KG) am 22.06.2022 Hydrantenmessungen durchgeführt.

Die Trinkwassererschließung des NBG erfolgt von der vorhandenen Trinkwasserleitung in der Schöllkriepener Straße Richtung Norden. Der Hydrant im Bereich des Anwesens mit der Hausnummer 93 hat eine Leistungsfähigkeit von 96 m³/h bei einem Fließdruck von 2,6 bar (Ruhedruck 3,4 bar).

Über diese Leitung können für den Bereich 1 96 m³/h bereitgestellt werden. Für die Löschwasserversorgung der Bereiche 1 und 2 werden jeweils ein Hydrant im Wendehammer sowie am Ende der Sackgasse in der Bewegungsfläche für die Feuerwehr angeordnet. Die Leistungsfähigkeit der beiden Hydranten beträgt je 48 m³/h.

Durch die vorgenannte Anordnung der Hydranten ist sichergestellt, dass die Löschwasserversorgung für den ersten zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden ist. Die Abstände der Hydranten untereinander betragen weniger als 150 m

Im Hochbehälter Hösbach wird durch den ZWA (Zweckverband zur Wasserversorgung der Aschafftalgemeinden) eine Löschwasserreserve von mindestens 200 m³ vorgehalten.

Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von 31 Baugrundstücken mit insgesamt 77 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 10.539 cbm/a.

Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind; ggf. muss eine Druckerhöhungsanlage für Trink- und Löschwasser vorgesehen werden. Die Detailplanung wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen sowie die Begrünung von Tiefgaragen und Dachflächen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss festgehalten werden, dass Versickerung nur bedingt bzw. nicht möglich ist (Hanglage und anstehender Lehmboden).

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Es wurde bei der Geologischen Erkundung kein Grundwasser angetroffen. Dies ist in der Hanglage des Geländes begründet.

Es wurden jedoch wiederholt Bodenzonen mit höheren Wassergehalten bzw. lokale Vernässungszonen angetroffen, welche auf temporäre Wassereinflüsse hindeuten. Die Baugrundsichtung (Wechsel von grob-/gemischtkörnigen und feinkörnigen Böden) begünstigt grundsätzlich die temporäre / lokale Ausbildung von Stau- / Sickerwasserhorizonten bzw. von „schwebendem Grundwasser“. Eine Wasserbewegung ist hierbei insbesondere in Folge länger anhaltender Niederschlagsereignisse und vornehmlich in grob-/gemischtkörnigen Böden zu erwarten. Innerhalb grob- / gemischtkörniger Böden können hierbei, unter dem Einfluss darüber liegender geringer durchlässiger feinkörniger Böden, gespannte Wasserverhältnisse vorliegen bzw. kann sich Wasser auf quasi undurchlässigen feinkörnigen Böden aufstauen.

Das Auftreten und die Höhenlage der Sickerlinie bzw. die Höhenlage des Grundwasserspiegels können variieren und sind bei der gegebenen geologischen und morphologischen Situation im Wesentlichen von der Intensität und Dauer der vorangegangenen Niederschlagsereignisse abhängig. Langfristige Grundwasser-Pegeldaten, die zur Ableitung eines eindeutigen Bemessungswasserstandes notwendig wären, liegen nicht vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass temporär eine

Wasserbeeinflussung (durch Stau- / Sickerwasser) in Tiefen ab rund 0,30 m unter derzeitiger GOK gegeben sein kann. Ein zusammenhängender geschlossener Grundwasserleiter wird auf Basis der bisherigen Erkenntnisse dagegen bauzeitlich unter den Grabensohlen zu erwarten sein, wobei wir grundsätzlich empfehlen, die Tiefbauarbeiten in den späten Sommermonaten bzw. im Frühherbst (bei anzunehmenden tiefen Wasserständen bzw. geringem Wasseraufkommen) auszuführen.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Der Gemeinde Hösbach sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Es wurde bei der Geologischen Erkundung kein Grundwasser angetroffen. Dies ist in der Hanglage des Geländes begründet.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Einzel- und Doppelhäuser sowie der Anlage von Tiefgaragen) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

11.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet selbst sind keine Fließgewässer vorhanden, allerdings befindet sich innerhalb der Waldfläche im Nordosten des Geltungsbereichs ein Abbaugewässer. Dieses „Himmelswässerchen“ genannte Stillgewässer wird ausschließlich über Oberflächenwasser gespeist.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich bis auf den o.g. Teich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Gewässer werden von der Kompensation nicht betroffen.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

s.o.

11.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung (Ingenieurbüro SIK GmbH, 63741 Aschaffenburg) durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Parallel zum Bebauungsplan wird eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt, die sich auch mit der Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen befasst. Der Abwasseranfall wurde vom Ingenieurbüro SIK GmbH im Rahmen der Projektarbeit abgeschätzt. Dieser beläuft sich auf maximal 1,5 l/s. Eine erste Abschätzung ergab, dass die bestehende Kanalisation den zusätzlichen Abwasseranfall aufnehmen kann. Der zusätzliche Abwasseranfall muss vom Markt Hösbach in der Prognoseberechnung für die Schmutzfrachtberechnung (Smusi) berücksichtigt werden.

Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Bodengutachten erstellt, das auch Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens getroffen hat. Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Boden nicht versickerungsfähig ist.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 WHG stellt zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Entwässerung

Das NBG "Ziegeläcker" wird im Trennsystem entwässert. Der gegenwärtige Planungsstand sieht den Anschluss eines Schmutzwasserkanals über die nördliche und Südliche Erschließungsstraße, sowie die Schöllkrippener Straße bis zum Hauptsammler (Mischwasserkanal) am Schacht M02.191 in der Schöllkrippener Straße vor. Das anfallende Schmutzwasser wird über die Sammelkanäle des Markt Hösbach der öffentlichen Kläranlage (Kläranlage Stadt Aschaffenburg) zugeführt.

Für Abwässer aus Kellergeschossen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstau-ebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe in der Regel nur eine Freispiegelentwässerung ab dem Erdgeschoss gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss an den Schmutzwasserkanal ohne Hebeanlage muss eine Rückstausicherung erfolgen. Eine gegebenenfalls vorhandene Entwässerungssatzung des Markt Hösbach sind zu beachten.

Die Planung wird im weiteren Verfahren konkretisiert und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. **Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ableitung des Schmutzwassers sichergestellt werden kann.**

Das gesamte Straßen-, Hof- und Dachflächenwasser ist über einen Regenwasserkanal zu entwässern. Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen und unbelasteten Oberflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu speichern und zur Brauwassernutzung im Gebäude und Grünflächenbewässerung einzusetzen. Zudem sollte das Oberflächenwasser der Hof- und Dachflächen möglichst versickert werden.

Das auf den Grundstücken und Verkehrswegen (Erschließungsstraßen) anfallende Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanäle zur Vorbehandlung, Rückhaltung und Speicherung in zwei Seen eingeleitet bevor es gedrosselt dem Vorfluter „Hösbach“ zur weiteren Ableitung zugeführt wird.

Das NBG „Ziegeläcker“ wird zur Ableitung des anfallenden Regenwassers in zwei Teile aufgeteilt.

Der obere Bereich (Nord-Östlich) entwässert über Kanäle und offene Gräben in den nördlichen „großen See“. Über eine Kaskadenentwässerung in offenen Gräben erfolgt der Überlauf des „großen See“ in den unterhalb liegenden „kleinen See“, dessen Überlauf wiederum verrohrt bis zum Vorfluter „Hösbach“ geleitet wird.

Die Entwässerung des unteren Bereichs (Süd-Westlich) des NBG erfolgt analog zum oberen Teil über Kanäle und offene Gerinne. Allerdings wird dieser Teil in einen „kleinen Tümpel“ und im Anschluss in den unterhalb liegenden „kleinen See“ eingeleitet, wo bereits der Überlauf des „großen See“ mündet und im weiteren Verlauf gedrosselt der „Hösbach“ zugeführt wird.

Das anfallende Niederschlagswasser talseitigen Grünflächen der östlichen Bebauungsreihe muss aufgrund der Topographie örtlich versickert werden. Eine Einleitung in den höherliegenden Regenwasserkanal ist nicht möglich.

Die Vorbemessungswerte (Größe der Einzugsgebietsfläche sowie Größenordnung Absetz- und Regensickerbecken) müssen im Zuge einer späteren Entwurfs- und Genehmigungsplanung konkretisiert werden.

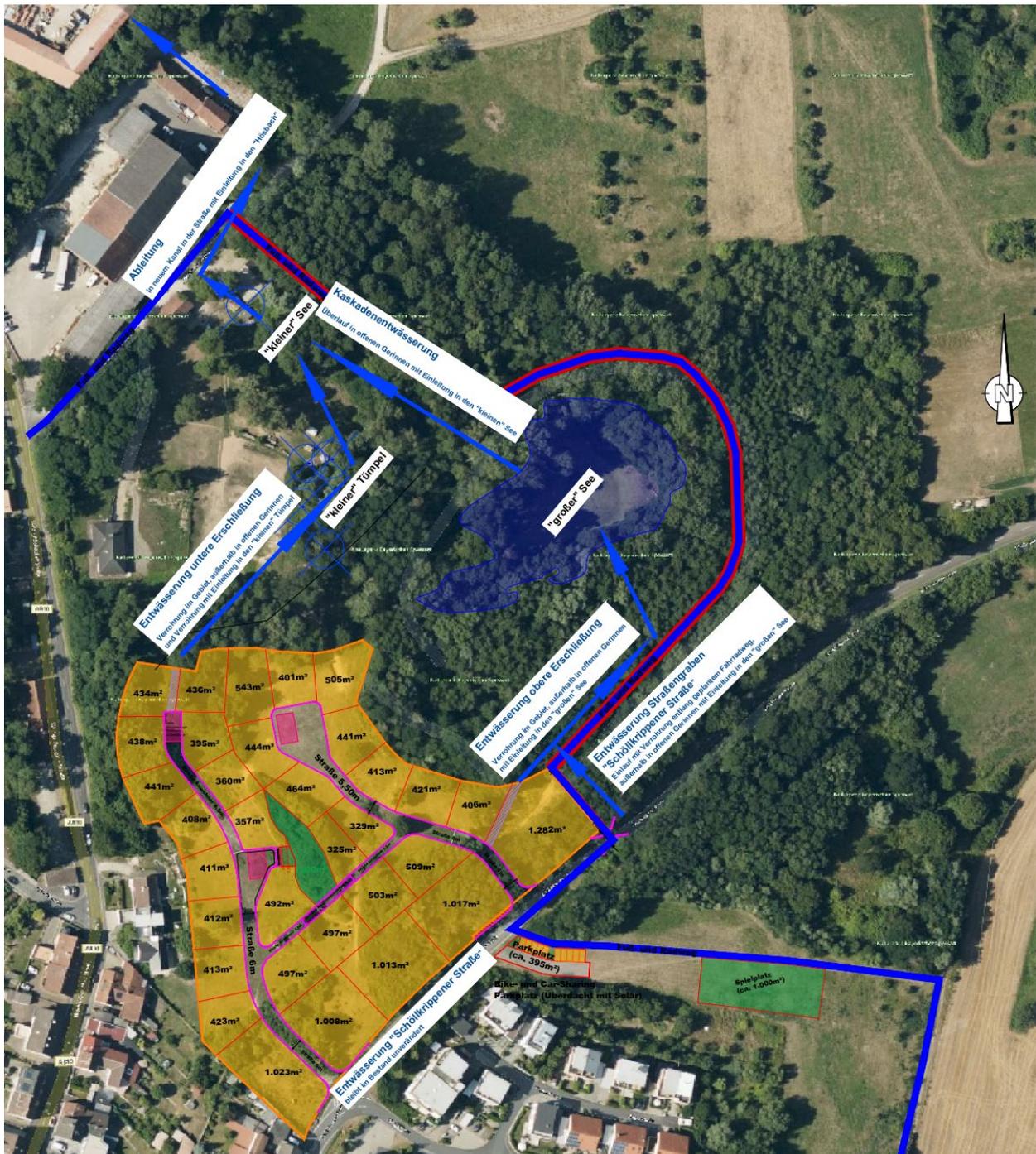
Die Einleitung in ein Gewässer (Vorflut) sowie die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, falls keine erlaubnisfreie Versickerung nach der Niederschlagsfreistellungsverordnung vorliegt. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Antrag erforderlich.

Für die Dachdeckung sind Werkstoffe, bei denen ein Metallaustrag zu befürchten ist, unzulässig.

Der Anschluss von Notüberläufen aus Zisternen oder Versickerungsanlagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist mit den vorgesehenen Maßnahmen sichergestellt.

Abb.23: Skizze - Entwässerungssystem



Quelle: Ingenieurbüro SIK GmbH, Aschaffenburg

Kosten und Zeitplan

Ziel des Markt Hösbach ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen in 2023. Die entstehenden Kosten können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht eindeutig beziffert werden.

11.5 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen.

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Trennsystem, Staukanal, Auffangmulde, Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen. Gegenüber der aktuellen Situation kommt es durch das Neubaugebiet zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

12 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Hösbach nicht bekannt.

13 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Am Südwestlichen Rand des Plangebiets verläuft eine Gasleitung (HD9601 DN 150 ST PN40) der Netz-Dienste RheinMain. Die Leitung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg

Nach Angaben des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg vom 22.03.2022 befinden sich Katasterfestpunkte der Bayerischen Vermessungsverwaltung im Planungsgebiet. Es wird um rechtzeitige Mitteilung des Baubeginns gebeten, um eine Sicherung oder Verlegung dieser Punkte zu ermöglichen.

Landratsamt Aschaffenburg, FB 53.2 -Katastrophenschutz/Feuerwehr

Der Fachbereich 53.2 -Katastrophenschutz/Feuerwehr teilt in seiner Stellungnahme vom 16.03.2022 mit, dass die Freiwillige Feuerwehr (FFW) Hösbach den Brandschutz für die vorhandene sowie die zukünftig geplante Bebauung gewährleisten kann; Ausrüstung und Organisation der FFW Hösbach sind zu diesem Zweck unter Berücksichtigung folgender Einschränkungen ausreichend:

- Für Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 kann der 2. Rettungsweg im Regelfall sichergestellt werden, wenn Zugänge zu den Aufstellflächen für entsprechende Leitern an den notwendigen Anleiterstellen vorhanden sind und eine Rettungshöhe von 8 m nicht überschritten wird.

- Bei anderen Gebäuden mit Rettungshöhen über 8 m, außer bei Hochhäusern, kann der 2. Rettungsweg nur mittels der bei der Feuerwehr Hösbach vorhandenen Drehleiter sichergestellt werden. Hierzu wären dann ggf. auch entsprechende Zufahrten mit Aufstellflächen ggf. auch auf dem jeweiligen Grundstück für den Einsatz einer Drehleiter notwendig oder der 2. Rettungsweg ist für diese Gebäudehöhen baulich sicherzustellen.
- Bei Gebäuden oder Betrieben besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen (Sonderbauten), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob die Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr erfolgen kann oder ob der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen ist.
- Die Zufahrtstraßen zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 to. ausgelegt sein. Die Zufahrtsstraßen müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.
- Werden die geplanten Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Dort müssen Feuerwehrfahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, in der Lage sein zu wenden.
- Die BayBO führt im Art. 5 Abs. 1 Satz 4 aus, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Diese Forderung unterstellt laut Stellungnahme, dass bei Abständen von weniger als 50 m ausreichende Flächen für die Feuerwehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen sind bzw. für einen wirksamen und erfolgreichen Feuerwehreinsatz vorhanden sein müssen.

- In Abständen von max. höchstens 100 m muss im Straßenverlauf mindestens eine ausreichende Bewegungsfläche für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges vorhanden sein. Bewegungsflächen sind ausreichend lange und breite Abstellflächen für ein in einen Einsatz eingebundenes Löschfahrzeug. Eine Bewegungsfläche hat eine Länge von 12 m und eine Breite von 7 m und sollte in einem max. Abstand von 50 m von den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten zur Verfügung stehen. Damit soll bei den Gebäuden sichergestellt sein, dass mit einem Löschfahrzeug mindestens bis 50 m zu den Schutzobjekten heranzufahren ist.
- Die Löschwasserversorgung ist für das Baugebiet frühzeitig und sorgfältig zu planen.
- Für das Baugebiet (WA) ist die gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge erforderlich. Diese Löschwassermenge ist nach der baulichen Nutzung über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz über notwendige Löschwasserversorgungsanlagen durch die Gemeinde als gemeindliche Pflichtaufgabe zur Verfügung zu stellen. Dies sind ggf. als Grundschutz in einem WA-Gebiet mit einer GFZ < 1,2 bis zu 3200 l Löschwasser pro Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden. Stehen diese 3200 l/min derzeit nicht zur Verfügung, sind ggf. Festsetzungen im Bebauungsplan zu formulieren, die zu einer geringen Gefahr der Brandausbreitung führen und dann nach DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserversorgung von nur 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden erfordern, z. B. Festsetzung der GFZ < 0,7.

Anm.: Im Bebauungsplan-Entwurf wird für die Teilbaugebiete WA 2-4 festgesetzt, dass die maximale Geschossflächenzahl GFZ = 0,7 beträgt. Nach dem Regelwerk ist insofern eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen.

- Die öffentliche Trinkwasserversorgung orientiert sich nicht immer am tatsächlichen Löschwasserbedarf. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz ausreichend sichergestellt werden oder orientiert sich die Trinkwasserversorgung am tatsächlichen Trinkwasserbedarf, dann können alternativ zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung auch Saugstellen an Löschwasserteichen, Löschwasserbrunnen oder unterirdische Löschwasserbehältern oder Saugstellen an offenen Gewässern zur Deckung des Löschwasserbedarfes im Baugebiet eingeplant werden. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters oder einer Saugstelle hat einen Radius von max. 200 – 300 m.
- Saugstellen müssen für die Feuerwehr geeignet sein. Bei der Zufahrt zu und bei der Bewegungsfläche an der Saugstelle sind für die Feuerwehr mind. die Forderungen aus der DIN 14 090 zu beachten.
- Löschwasserteiche müssen der DIN 14210, Löschwasserbrunnen, der DIN 14220 und Löschwasserbehälter der DIN 14 230 entsprechen.
- Die vorhandenen Sirenenanlagen zur Alarmierung der Feuerwehr und zur Warnung der Bevölkerung sind für das neue Baugebiet ggf. zu erweitern, wenn die bisherige Beschallung dafür nicht ausreichend ist.
- Bei der Anordnung von Gebäuden ist zu beachten, dass bei einer vorhandenen Freileitung die Abstände zu Bauten und eines bei der notwendigen Brandbekämpfung tätigen Feuerwehrmannes auch bei max. Ausschwingung der Leitung noch den VDE-Vorschriften entsprechen müssen. Vom Betreiber der Freileitung ist eine Stellungnahme hierzu anzufordern.
- Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Anm.: Die Anregungen wurden, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt. Soweit die Anregungen den Vollzug betreffen, sei hierauf verwiesen, zumal die genannten Fundstellen unmittelbar geltendes Recht darstellen bzw. dieses ausführen und bei der Bauplanung und -ausführung ohnehin zu berücksichtigen sind.

Netzdienste RheinMain

In der Stellungnahme der Netzdienste RheinMain vom 11.03.2022 wird darüber informiert, dass eine im Nordosten des Plangebietes verlaufende Erdgashochdruckleitung ca. 2 bis 2,5 m parallel zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 3456 liegt. Die genannte Leitung benötigt einen beidseits verlaufenden Schutzstreifen von insgesamt 5 m Breite, in dessen Mitte sich die Leitung befindet. Es wird darum gebeten, den Bebauungs- und Grünordnungsplan dahingehend anzupassen, dass dieser Schutzstreifen von Bebauung jeglicher Art und Bepflanzung mit größeren Gehölzen freizuhalten ist.

Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern

Die Regierung von Oberfranken weist in ihrer Stellungnahme vom 08.04.2022 darauf hin, dass sich im Anschluss an das Plangebiet die im Regionalplan ausgewiesene Vorbehaltsfläche für Spezialton ST 8 „Spezialton Nördlich Hösbach“ befindet. Hier können bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorbehaltsfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm, Erschütterungen etc.) nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Anm.: Die Prognoseberechnung der GSA Ziegelmeyer GmbH für einen randlagigen Abbaubetrieb bei Unterschreitung der Mindestentfernung von 200 m führte zu den vorgenannten Beurteilungspegeln, die den Immissionsrichtwert der Tageszeit von 55 dB(A) einhalten und unterschreiten. Festsetzungen / Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplanes werden hierzu nicht erforderlich.

Landratsamt Aschaffenburg, FB 51, Arbeitsbereich Staatliches Abfallrecht

In der Stellungnahme vom 26.01.2023 wird auf folgendes hingewiesen:

- 1. Soll im Baugebiet für die geplanten Geländemodellierungen Bodenmaterial verwendet werden, das nicht von der Anfallstelle selbst stammt, so hat dieses den Anforderungen der LAGA M20 (1997) zu genügen. Die Probenahme hat dabei nach den Richtlinien der LAGA PN98 zu erfolgen.*
- 2. Soll im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial als mineralischer Ersatzbaustoff verwendet werden, sind derzeit die Anforderungen des bayerischen Leitfadens „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ (RC-Leitfaden) zu beachten. Zum 1. August 2023 tritt die Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung (ErsatzbaustoffVEV) in Kraft. Sich hieraus ergebende Änderungen hinsichtlich der Regelungen zur Verwendung von RC-Baustoffen sind zu beachten.*

Hinweis zu 1. und 2.: Gemeint sind hier nicht die geplanten Auffüllungen im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans (Abbruchkante Tonabbau, hierzu Ziffer 3.), sondern eine möglicherweise geplante Verwendung von RC-Material bzw. Bodenaushub bei Bauarbeiten im Bereich des künftigen Wohngebietes (z.B. Anhebungen/Modellierungen des Geländes, Verwendung im Straßenbau o.Ä.).

- 3. Hinsichtlich der geplanten An-/Auffüllung der Abbruchkante des ehemaligen Tonabbaugebietes mit Bodenmaterial, das ausschließlich aus dem Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans stammt, gehen wir in Bezugnahme auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (UMS vom 10.8.2020) davon aus, dass es sich bei diesem Material nicht um Abfall handelt:*
 - Nicht kontaminierte Böden, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden unterliegen nicht dem Anwendungsbereich des Abfallrechts, sofern sichergestellt ist, dass die Materialien in ihrem natürlichen Zustand an dem Ort an dem sie ausgehoben wurden für Bauzwecke wiederverwendet werden (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG). Dabei ist entsprechend der bayerischen Verwaltungspraxis der Begriff des Ortes weit auszulegen (hier: Bebauungsplan) und umfasst nicht nur das jeweilige Flurstück auf dem die Baumaßnahme durchgeführt wird.*
 - Schließt sich für ausgehobenes Bodenmaterial ein neuer Verwendungszweck an, handelt es sich ebenfalls nicht um Abfall, da kein Entledigungswille vorliegt (vgl. § 3 Abs. 3 S.1 Nr. 2 KrWG). Wichtig: Es muss sichergestellt sein, dass die Verwendung des Materials im Rahmen der jeweils einschlägigen Rechtsvorschriften (z.B. Bergrecht, Baurecht, Naturschutzrecht, Bodenschutzrecht, Wasserrecht) und Regelwerke erfolgt!*

Hinweis: Kann der ausgehobene Boden in o.g. Rahmen weder vor Ort, noch unmittelbar an anderer Stelle wiederverwendet werden, unterfällt dieser dem Abfallrecht und ist einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung (z.B. Bodenaufbereitungsanlage, Verfüllung) oder einer gemeinwohlverträglichen Beseitigung (Deponie) zuzuführen.

Anm.: Die Anregungen wurden, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt. Soweit die Anregungen den Vollzug betreffen,

sei hierauf verwiesen, zumal die genannten Fundstellen unmittelbar geltendes Recht darstellen bzw. dieses ausführen und bei der Bauplanung und -ausführung ohnehin zu berücksichtigen sind.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist in der Stellungnahme vom 27.01.2023 zur Berücksichtigung bei der Starkniederschlagsvorsorge darauf hin, dass Gebäude bis mindestens 25 cm über dem Gelände so zu gestalten sind, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

14 Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

15 Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 5,15 ha. Hiervon entfallen auf die Baugebiete 1,74 ha. Verkehrsflächen sowie Fußwege und verkehrsberuhigte Bereiche nehmen 0,65 ha in Anspruch. Die Grünflächen umfassen insgesamt 0,56 ha. Die Wasserfläche umfasst 0,48 ha. Die Flächen für Wald nehmen 1,71 ha in Anspruch.

16 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden.

17 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung (subsidiär zu den Festsetzungen des Bebauungsplans)
- die Entwässerungssatzung des Markt Hösbach (EWS)
- die Belange des Denkmalschutzes
- Gesetzliche Vorgaben zur Verwertung von Niederschlagswasser
- die Anforderungen an den Bodenaushub
- eine bestehende Gasleitung (NRM)
- den Artenschutz (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen)
- die Vorgabe zur Erstellung eines qualifizierten Freiflächenplans
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (E)

sowie weitergehende Empfehlung zum Klimaschutz (F).

18 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen der Aufstellungsverfahrens wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

1. Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (*Juli 2023*)
2. Artenschutzprüfung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Januar 2022)
3. Verkehrsuntersuchung und Ergänzung, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen, Stand: 24.05.2019 und 28.01.2022 sowie Stellungnahme vom 31.05.2022
4. Geotechnisches Gutachten, Geo-Consult Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, 63654 Büdingen, Stand: 29.09.2021
5. Projektstudie zur nachhaltigen Energieversorgung des Neubaugebietes „Ziegeläcker“ in Hösbach, NaturstromWärmeGmbH vom 15.07.2020 und ergänzende Untersuchung (in Bearbeitung)
6. Schalltechnische Untersuchung, GSA Ziegelmeyer GmbH, 28.10.2022
7. Erschließungs- und Ver- und Entsorgungsplanung, Ingenieurbüro SIK GmbH, 63741 Aschaffenburg (in Bearbeitung)
8. Gestaltungsplan, PlanES (November 2022)

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 20.02.2020, ergänzt am 12.08.2021, Bekanntmachung: 03.03.2022

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 11.03.2022 – einschl. 14.04.2022, Bekanntmachung: 03.03.2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 03.03.2022, Frist: 14.04.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: *16.12.2022 – einschl. 27.01.2023*, Bekanntmachung: *08.12.2023*

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: *12.12.2022, Frist: 27.01.2023*

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: *__.**__.**__.* – einschl. *__.**__.**__.*, Bekanntmachung: *__.**__.**__.*

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: *__.**__.**__.*, Frist: *__.**__.**__.*

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: *__.**__.**__.*

/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beigelegt)

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan|ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

