

**Markt Kleinwallstadt**

Landkreis Miltenberg



**Bebauungsplan**  
**„Hinterfeld - Süderweiterung“**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 25. Februar 2019

PLANER  
**FM**

STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## **Gliederung**

### **Anlass**

#### **1. Bestand und Planung**

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

#### **2. Verfahren**

#### **3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

#### **4. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

- 4.1 Flächennutzungsplan
- 4.2 Bebauungspläne

#### **5. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**

- 5.1 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
- 5.2 Schallimmissionsprognose
- 5.3 Kampfmittel

#### **6. Verkehr**

#### **7. Ver- und Entsorgung**

- 7.1 Trink- und Löschwasser
- 7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7.3 sonstige Versorgungsleitungen

#### **8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 8.1 Art der baulichen Nutzung
- 8.2 Maß der baulichen Nutzung
- 8.3 Bauweise
- 8.4 Öffentliche Grünflächen
- 8.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 8.6 Dächer
- 8.7 Dachaufbauten
- 8.8 Stellplätze

#### **9. Anlagen**

- 9.1 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
- 9.2 Schallimmissionsprognose

## Anlass

Von Seiten der Grundstückseigentümer besteht der Wunsch ihre Grundstücke baulich zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Kleinwallstadt und ist über die Straße „Am Hinterfeld“ erschlossen. Da für das Gebiet jedoch noch Planungsrecht für Parkplätze durch den Bebauungsplan „Sportgelände – Wüstdelle“ besteht, lässt sich das Gelände nach § 34 BauGB nicht entwickeln.

Nachdem die grundsätzlichen Abhängigkeiten einer Bebauung abgeklärt und von den betroffenen Eigentümern anerkannt wurden und auch die Fragen der Erschließung (Realisierung eines Gehwegs und Ertüchtigung der Schmutz- und Niederschlagswasserableitung) geklärt wurden, hat sich der Markt Kleinwallstadt entschlossen den Bebauungsplan „Hinterfeld - Süderweiterung“ aufzustellen.

## 1. Bestand und Planung

### 1.1 Bestand



Blicke von der Straße „Am Hinterfeld“

Auf dem überplanten Bereich befinden sich weder Bäume noch Sträucher. Der östliche Abschnitt ist ein Wiesengrundstück, auf dem westlichen Abschnitt stehen Fertiggaragen.



Blick von der Jahnstraße

Lediglich der äußerste östliche Teilbereich ist mit höheren Bäumen überstellt. Da dieses Areal aber als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird, können alle Bäume erhalten werden.

### 1.2 Planung

Es sind vier freistehende Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser geplant, die zweigeschossig ausgebildet werden können.

Da die geplante Bebauung den endgültigen Ortsrand nach Süden bildet, werden nur Einzelhäuser zugelassen. Damit soll ein harmonischer Übergang von der bebauten Ortslage zum freien Landschaftsraum geschaffen werden.

Am östlichen Rand wird eine öffentliche Grünanlage angeordnet, da diese Fläche aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wohnbaulich nicht entwickelt werden kann. Da aktuell deren konkrete Gestaltung noch nicht festgelegt werden kann, wird die Nutzung flexibel gehalten. Die Fläche soll als Spielplatz und teilweise als Parkplatz genutzt werden.



Gestaltungsplan vom 25.06.2018, unmaßstäblich

## 2. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da das Plangebiet am Rand der bebauten Ortslage liegt, verkehrlich erschlossen ist, als Wohngebiet entwickelt wird und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt. Da darüber hinaus für das Plangebiet Planungsrecht durch den Bebauungsplan „Sportgelände – Wüstdehle“ besteht, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich. Es entspricht darüber hinaus den Intentionen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

### 2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Durch die Änderung des BauGB gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 können gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern sie die Kriterien nach Abs. 1 erfüllen.

Für das geplante Bauleitplanverfahren trifft dies zu, da die geplante Baufläche mit ca. 360 m<sup>2</sup> unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

### 2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Da das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten bei Anwendung dieses Verfahrens Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist danach entbehrlich.

### 3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südlichen Ortsrand von Kleinwallstadt zwischen Main und der Bahnstrecke Aschaffenburg – Miltenberg.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Kleinwallstadt und wird

- im Norden von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 848, 849 und 850,
- im Osten von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 1072/4,
- im Süden von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 856 sowie 857 und 1072/4 (jeweils geschnitten) sowie
- im Westen vom Flurstück mit der Fl. Nr. 1072/1 in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Kleinwallstadt liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 851, 852, 854 und 855 (alle vollständig) sowie 857 und 1072/4 (jeweils teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.489 m<sup>2</sup>.

### 4. Übergeordnete Planungen/ Planungsrechtliche Situation

#### 4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Danach wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



#### 4.2 Bebauungspläne

Im Plangebiet besteht bisher Planungsrecht durch den Bebauungsplan „Sportgelände – Wüstdele“, rechtswirksam seit dem 14.07.1967.

Dieser Bebauungsplan weist zwischen der Straße „Am Hinterfeld“ und dem Vereinsgebäude eine Fläche für ca. 150 Fahrzeuge als Parkfläche aus. Von dieser Fläche wird ca. die Hälfte durch den Bebauungsplan „Hinterfeld – Süderweiterung“ überplant.

Die Verkehrsfläche „Am Hinterfeld“ wurde mit dem Bebauungsplan „Hinterfeld“, rechtswirksam seit dem 18.10.1979, ersetzt. In diesem Plan ist die Querschnittsbreite von ehemals 7,50 m (Bebauungsplan „Sportgelände – Wüstdele“) nicht mehr angegeben.

### 5. Weitere Fachplanungen und Gutachten

#### 5.1 Artenschutzrechtliche Bewertung

Um die Auswirkungen der Planung auf geschützte Tier- und Pflanzenarten beurteilen zu können, wurde von den Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Aus dieser Untersuchung geht zusammenfassend folgendes hervor (Originaltext kursiv):

##### 5.1.1 *Planungsgebiet*

*Das Planungsgebiet wird in erster Linie von einer regelmäßig gemähten Wiesenfläche dominiert. Auf der Südseite ragt die angrenzende Ackerfläche etwas in den Geltungsbereich hinein. Das östliche Grundstück ist zur Straße hin mit Fichten, Lärchen und Birken bestanden und wird gärtnerisch genutzt. Dort steht ein Gartenschuppen*

und Brennholz wird gelagert. Südwestlich des Flurstück befindet sich eine 200-300 m<sup>2</sup> große Gehölzfläche aus Vogelkirsche, Walnuss, Eschenahorn, Fichte und Brombeere, die gut zur Hälfte in den Geltungsbereich hineinreicht. Ein weiterer Walnussbaum steht an der südwestlichen Grenze. Im Westen ist eine ca. 430 m<sup>2</sup> große Fläche gepflastert und mit Garagen, Containern und einer Holzhütte bestanden. Außerdem befindet sich im Zentrum des Gebietes ein zur Nordseite offener Gartenschuppen. Die ehemals der Eingrünung dienenden Nadelgehölze an der Straße „Am Hinterfeld“ wurden bereits innerhalb des letzten Jahres gefällt.

#### 5.1.2 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmung

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 19.01.2015 Az. 11Z7-40222-001/05 für den Straßenbau eingeführten "Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Straßenbau (saP)" mit Stand 01/2015. Sie werden an die Belange der vorliegenden Planung angepasst.

#### 5.1.3 Relevanzprüfung (Abschichtung)

Die für Bayern vorliegenden Tabellen des zu prüfenden Artenspektrums umfassen nachfolgende Tier- und Pflanzengruppen:

##### **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

Gefäßpflanzen	Libellen
Fledermäuse	Käfer
Sonstige Säugetiere	Tagfalter
Kriechtiere	Nachtfalter
Lurche	Schnecken
Fische	Muscheln

##### **Vögel nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie**

Brutvogelarten  
Regelmäßige Gastvögel im Gebiet

Die Relevanzprüfung erfolgt an Hand folgender Abschichtungskriterien (verkürzt):

- Wirkraum des Vorhabens innerhalb und außerhalb des Verbreitungsgebietes,
- Erforderlicher Lebensraum/Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens vorkommend bzw. nicht vorkommend,
- Wirkungsempfindlichkeit gegeben bzw. projektspezifisch gering

Das Vorhaben beansprucht eine regelmäßig gemähte Wiese, heimische als auch gebietsfremde Gehölze und versiegelte sowie mit Schuppen, Garagen und Containern bestandene Flächen. Anhand der spezifischen Verbreitung und über das Lebensraum-Kriterium können Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Nachtfalter, Schnecken, Muscheln und Gefäßpflanzen abgeschichtet werden.

Bei den Tagfaltern ist in der Online-Datenbank des LfU nur der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling gelistet. Da dessen Futterpflanze, der Große Wiesenknopf, auf der Planungsfläche jedoch nicht vorhanden ist, kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden.

Bei Reptilien sind in der Online-Datenbank des LfU die Zauneidechse und die Schlingnatter benannt. Die Lebensraumstrukturen sind für die Schlingnatter nicht geeignet, für die Zauneidechse sind sie zumindest suboptimal. Auf der Gartenfläche im Westen sind zwar unterschiedliche Strukturen und Versteckmöglichkeiten durch die angrenzenden Gehölze und die Brennholzstapel vorhanden, allerdings ist das Grundstück stark beschattet. Ein Vorkommen kann jedoch - auch wegen der Nähe zu

*Bahngleisen, die häufig als Lebensraum genutzt werden - nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.*

*Fledermäuse könnten vom Vorhaben betroffen sein. Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen konnten nicht festgestellt werden, potenzielle Habitatstrukturen sind jedoch an den Garagen und Schuppen sowie in Form von Spalten und Rissen an den Bäumen vorhanden.*

*Verschiedene Brutvögel könnten vom Vorhaben betroffen sein. Bodenbrüter sind aufgrund der Ortsrandlage und der Nutzung der Fläche auszuschließen, der Baum- und Strauchbestand stellt hingegen potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte verschiedener gehölzbrütender Vögel dar.*

#### 5.1.4 Wirkungen des Vorhabens

*Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten bewirken können. Hierbei wird zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren unterschieden.*

##### **Baubedingte Wirkfaktoren**

###### Flächeninanspruchnahme

*Im Zuge der Baumaßnahmen werden bisher unversiegelte Flächen durch die Beseitigung von Vegetation, Bodenverdichtung oder Versiegelung dauerhaft beansprucht und/oder erheblich verändert.*

###### Barrierewirkung / Zerschneidung

*Solche Wirkungen und Risiken sind aufgrund der Ortsrandlage nicht vorhanden.*

###### Lärm- und stoffliche Immissionen, Erschütterungen, Optische Störungen

*Während der Bauzeit wird es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung von Lärm- und stofflichen Immissionen, Erschütterungen und optischen Störungen kommen. Dies kann zu einer temporären Störung von Arten führen.*

##### **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

###### Flächeninanspruchnahme

*Durch das Vorhaben werden der Tierwelt Flächen dauerhaft als Lebensraum entzogen bzw. verändert.*

###### Barrierewirkung / Zerschneidung

*Durch den geplanten Eingriff entstehende Barrierewirkungen sind nicht vorhanden.*

##### **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

###### Lärmimmissionen, Erschütterungen, Optische Störungen

*Solche Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen vernachlässigbar.*

#### 5.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

##### **Maßnahmen zur Vermeidung**

*Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44*

*Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:*

- *Fällung/Rodung von Gehölzen in den Wintermonaten*  
*Um eine Tötung von Fledermäusen und gehölzbrütender Vogelarten auszuschließen sind Baumfällungen und Gehölzrodungen nur im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Gehölze unmittelbar vor Baubeginn gutachterlich zu kontrollieren. Das Nähere ist in diesem Fall mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.*
- *Weitere Baufeldräumung im Winterhalbjahr (Oktober bis Ende Februar)*  
*Um eine Tötung von Zauneidechsen auszuschließen, ist die Baufeldräumung (Abtrag der Bodenvegetation und oberirdischer Versteckmöglichkeiten) im Winterhalbjahr zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Bis Baubeginn ist die Schwarzbrache beizubehalten.*
- *Abbruch von Gebäuden in der Zeit vom 15. September bis 31. Oktober*  
*Beim Abbruch der vorhandenen Gebäude (geschlossene Holzhütte, Garagen), ist auf eine möglichst verträgliche Vorgehensweise zu achten. Damit die dort potenziell lebenden Tiere nicht bei der Fortpflanzung und/oder der Zeit der Winterruhe gestört bzw. verletzt/getötet werden, ist dieses in der Zeit vom 15. September bis 31. Oktober vor Beginn der Frostperiode durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Gebäude unmittelbar vor Abbruch gutachterlich zu kontrollieren.*
- *Minimierung der Beleuchtung*  
*Um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich einzuschränken, sind abgeschirmte, insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen ohne UV-Anteil (Natriumhochdruckdampflampen oder Leuchtdioden) zu verwenden.*

**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

*Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:*

- *Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen*  
*Als Ausgleich für den Verlust möglicher Fortpflanzungsstätten von Vögeln sowie von Fledermausquartieren sind in Bäumen der näheren Umgebung 2 Vogelnistkästen und 2 Fledermauskästen vor Abbruch der Gebäude und Fällung der Bäume aufzuhängen.*

**5.1.6 Fazit**

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

Die vollständige Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

**5.2 Schallimmissionsprognose**

Um die Auswirkungen des Sportlärms sowie des Straßen- und Schienenlärms auf das geplante Wohngebiet beurteilen zu können, wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Ing Büro Wölfel mit Datum vom 29.01.2018 erarbeitet. Aus dieser Prognose geht zusammenfassend folgendes hervor (Originaltext kursiv):



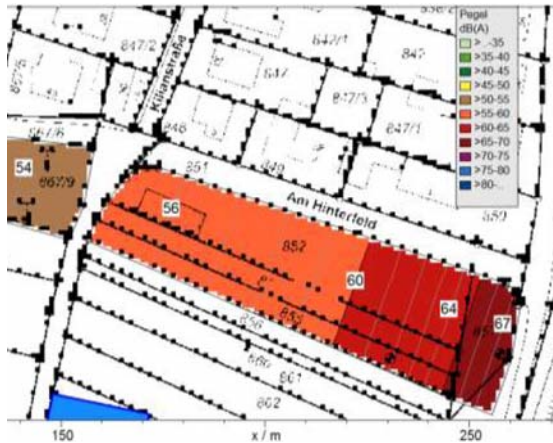
**Hinweis:**

In der Schallimmissionsprognose wurde auch eine geplante Wohnbebauung westlich des Jahnweges untersucht. Diese Fläche ist nicht mehr Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Insofern wird die auf Seite 15 der Prognose aufgeführte Bewertung in dieser Begründung nur auf das östliche Wohngebiet bezogen.

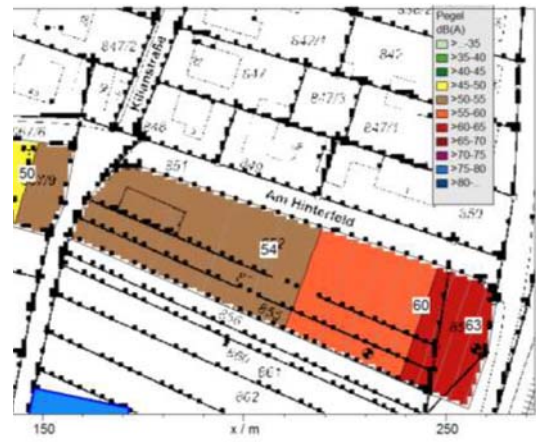
**Verkehrslärm**

Das geplante Baugebiet in Kleinwallstadt ist den Schallimmissionen von Straßen- und Bahnverkehr ausgesetzt.

Die Orientierungswerte der Bauleitplanung für WA-Gebiete werden nicht eingehalten (s. Seite A 18 und A 19). Die Immissionen werden bestimmt vom Bahnverkehr.



Verkehrslärm tags



Verkehrslärm nachts

Die Realisierung einer Schallschutzwand auf Bahngelände ist für eine Kommune - wenn überhaupt - nur mit äußerst hohem Aufwand durchführbar. Die Realisierung einer Schallschutzmaßnahme südlich des Untersuchungsgebietes ist im vorliegenden Fall nicht zielführend.

Es ist zu prüfen, ob der Schallimmissionsschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden sichergestellt werden kann.

Im Rahmen der Abwägung bieten gemäß Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die dort für MI-Gebiete festgelegten IGW eingehalten, kann im Wohngebiet von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MI-Gebiete werden ab einer Entfernung von ca. 59 m zur östlichen Grundstücksgrenze tagsüber und nachts eingehalten. Wir empfehlen daher, mit den Baufeldern entsprechend von den Verkehrswegen wegzurücken.

Für die verbleibenden Bereiche mit Überschreitung der Orientierungswerte werden bauliche Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Hierzu bieten sich folgende Schallschutzmaßnahmen an:

- Grundrissorientierung mit Anordnung der Schlafräume bzw. Lüftungsfenster auf die schallabgewandte Gebäudeseite,
- Schallschutzfenster mit entsprechend schallgedämpften Lüftungseinrichtungen

Für Schlafräume sollten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

*Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose entnommen werden. Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.*

*Wir empfehlen eine detaillierte Ermittlung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile im Rahmen der Gebäudeplanung durch einen qualifizierten Fachplaner.*

### **Sportlärm**

*Die den Prognoseberechnungen zu Grunde gelegten intensiven Nutzungen der Sportanlagen werktags und sonntags führen zu keinen Überschreitungen der für WA-Gebiete maßgebenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV. Nutzungen in den weiteren Beurteilungszeiträumen sonntags und werktags sind damit ebenfalls unkritisch. Während der Nacht sind beim regulären Betrieb keine Überschreitungen zu erwarten.*

*Bei Veranstaltungen in der Sporthalle mit mittleren Innenpegeln sowie der weiteren kleinen Halle während der Nacht sind die für seltene Ereignisse zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten. Bei Veranstaltungen mit hohen Innenpegeln (Disco, Rockkonzerte) sind Überschreitungen nicht auszuschließen. Die tatsächliche Anzahl von seltenen Ereignissen im Jahr bzw. eine mögliche Überschreitung der 18 Kalendertage im Jahr wird in diesem Gutachten nicht überprüft.*

### **Resümee**

Die in der Schallimmissionsprognose aufgeführten Empfehlungen zum passiven Schallschutz werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Schallimmissionsprognose des Ing. Büro Wölfel liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### **5.3 Kampfmittel**

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

### **6. Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße „Am Hinterfeld“ gesichert.

### **7. Ver- und Entsorgung**

#### **7.1 Trink- und Löschwasser**

Durch die Planänderung wird kein wesentlich höherer Trink- und Löschwasserbedarf ausgelöst.

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser kann sichergestellt werden.

#### **7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Das Plangebiet entwässert im Mischsystem. Der Mischwassersammler verläuft in der Straße „Am Hinterfeld“. Im GEP von 1983 ist das Plangebiet als Zuwachsfläche enthalten.

Die Entsorgung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

Auch die Ableitung des auf öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über den Mischwassersammler.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen, sondern ist auf den Grundstücken zu versickern.

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist entweder über eine Muldenversickerung dem Grundwasser wieder zuzuführen. Die erforderliche Grundfläche muss hierbei mindestens 10% der Dachfläche, die Muldentiefe mindestens 35 cm betragen. Die Höhe des bewachsenen Oberbodens muss mindestens 20 cm betragen. Alternativ kann das auf Dachflächen anfallende Regenwasser in einer Zisterne gesammelt und im Anschluss daran über einen Sickerschacht dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

Der Anschluss eines Notüberlaufes an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Die Ableitung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

### 7.3 Sonstiges

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend breit dimensioniert, um alle sonstigen Versorgungsleitungen unterirdisch anordnen zu können.

## 8. **Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

#### 8.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Aufgrund der Lage am südlichen Ortsrand werden im Plangebiet nur Wohngebäude, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen, da alle anderen Nutzungen einen zu hohen unerwünschten Fahrzeugverkehr in das Wohnquartier ziehen würden.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 8.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,40 entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkone und Loggien zu berücksichtigen.

#### 8.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl von 0,70 ermöglicht die Realisierung einer zweigeschossigen Bebauung.

#### 8.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

#### **Wand- und Firsthöhe**

Mit der Festsetzung einer Wandhöhe von 6,50 m können zwei Vollgeschosse realisiert werden. Wird die Wandhöhe ausgenutzt, kann oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur noch eine geringe Ausbaureserve geschaffen werden, da die Maximal-

höhe eines Gebäudes aus städtebaulichen Gründen 9,50 m nicht überschreiten soll. Diese Höhenentwicklung entspricht der aus dem Bebauungsplangebiet „Hinterfeld“ (zwei Vollgeschosse sowie eine Dachneigung von 25° bis 35°). Da bei einer eingeschossigen Bauweise die Firsthöhe mit einer Dachneigung von 35° nicht erreicht werden kann, wird die Dachneigung auf 45° angehoben.

### 8.3. Bauweise

#### 8.3.1 Bauweise und Hausformen

Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft herstellen zu können wird die offene Bauweise festgesetzt und nur Einzelhäuser zugelassen.

#### 8.3.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um am Ortsrand keine unverhältnismäßig große Dichte zu entwickeln und um sich in die umgebende Bebauungsstruktur einzufügen, wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt.

### 8.4 Öffentliche Grünfläche

Im östlichen Teilabschnitt wird eine kleine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um dort eine Spielplatzfläche realisieren zu können. Da die gesamte Fläche hierfür nicht benötigt wird, werden darüber hinaus noch 6 öffentliche Parkplätze zugelassen. Diese werden so angeordnet, dass der Baumbestand nicht gefährdet wird.

### 8.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 8.5.1 Anpflanzen von Bäumen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung herstellen zu können, wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Sofern auf dem Grundstück ein Baum vorhanden ist, kann dieser angerechnet werden.

#### 8.5.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10% zulässig.

#### 8.5.3 Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Um einen Teil des anfallenden Niederschlagswasser direkt dem Grundwasser wieder zuführen zu können, wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege so herzustellen sind, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

#### 8.5.4 Dachmaterialien

Um Verunreinigungen des Grundwassers verhindern zu können, wird festgesetzt, dass Dachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, nicht mit Eindeckungen versehen werden dürfen, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

### 8.6 Dächer

Um ein harmonisches Farbspektrum in der Dachlandschaft sicherstellen zu können, werden für die Hauptdächer nur einfarbige, harte Dacheindeckungen in rot, rotbraun oder anthrazit (in gedecktem Farbton) zugelassen.

### 8.7 Dachaufbauten

Damit Dachaufbauten die Dachfläche nicht überbetonen können und dadurch wie ein zusätzliches Geschoss wirken, wird geregelt, dass der Anteil von Gauben, Zwerch-

häusern und quergestellten Giebeln maximal ein Drittel der Dachbreite bzw. der Fasadbreite betragen darf.

#### 8.7.1 Gauben

Mit der Begrenzung der Gaubenbreite auf 1/3 der jeweiligen Dachlänge orientieren sich die Festsetzungen an der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 Nr.3 BayBO - untergeordnete Dachgauben).

Aus gestalterischen Gründen ist je Einzelhaus nur eine Dachgaubenform zulässig.

#### 8.7.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebel

Die gleiche Drittelregelung wie bei den Gauben wird auch auf die Begrenzung der Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln übertragen.

#### 8.7.3 Abstände

Bauliche Anlagen dürfen nach Art. 8 BayBO das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Hierzu gehört u.a., dass Dachaufbauten Abstände zum First und zum Ortgang einzuhalten haben, damit die Dachfläche als solche ablesbar bleibt und nicht wie ein weiteres Vollgeschoss wirkt.

Dementsprechend werden zur Seite und zum First Mindestabstände festgelegt.

#### 8.8 Stellplätze

Um zu vermeiden, dass „gefangene“ Stellplätze auf der Straße abgestellt werden, wird gefordert, dass alle notwendigen Stellplätze unabhängig voneinander anfahrbar anzuordnen sind. Das bedeutet, dass § 3 Abs. 7 der Stellplatzsatzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht gilt.

Der Bebauungsplan fordert die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück. Um Schäden an der Bausubstanz zu vermeiden, sind dazu eine ausreichende unbebaute Tiefe des Grundstücks und ein ausreichend großer Abstand zum Wohngebäude für die Versickerungsanlagen erforderlich. Hierdurch ist es nicht möglich das Wohnhaus soweit zurückzusetzen, dass ggf. erforderliche vier Stellplätze über eine gemeinsame Zufahrt angefahren werden können. Aus diesem Grund braucht der § 6 Abs. 4 und 7 der Stellplatzsatzung nicht beachtet werden.

### 9. **Anlagen**

#### 9.1 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt, Grünewaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg mit Datum vom 20.06.2018

#### 9.2 Schallimmissionsprognose

Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Max-Planck-Straße 5, 97204 Höchberg mit Datum vom 29.01.2018

Aschaffenburg, den 25. Februar 2019

Kleinwallstadt, den \_\_\_.\_\_\_ 2019

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**PlanerFM**  
**Fache Matthiesen GbR**



**Markt Kleinwallstadt**  
**Thomas Köhler**  
**1. Bürgermeister**