

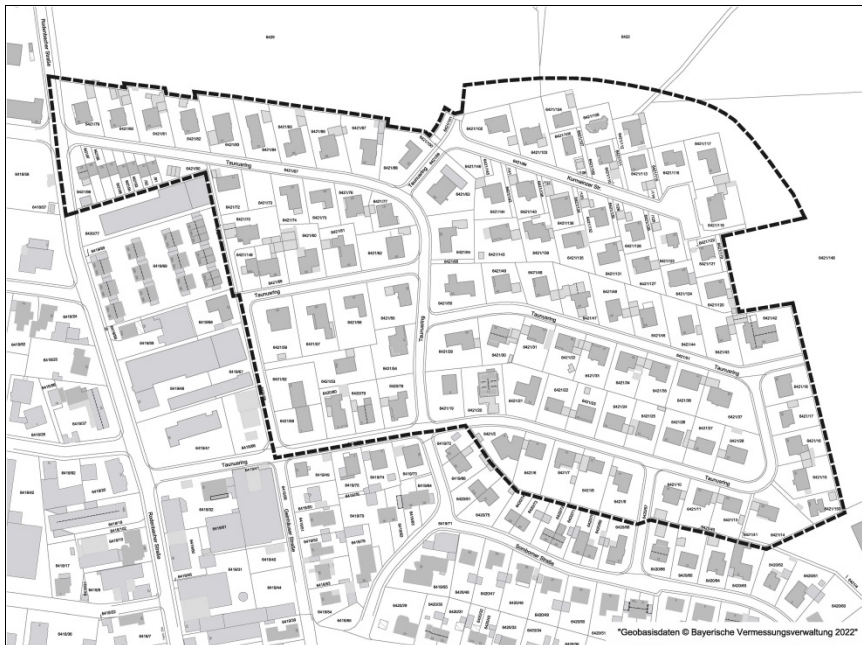
STADT ALZENAU

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN

**Änderung der Bebauungspläne
„Taunusring“ und „Taunusring Nord“; Zusammenführung
zum künftigen Bebauungsplan „Taunusring“**
Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

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

Fassung: 01.02.2024
Stand: Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziele und Zweck der Bebauungsplanung	4
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	6
3. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB	7
4. Plangebiet	10
4.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
4.2 Verkehrserschließung	
4.3 Technische Ver- und Entsorgung	
5. Übergeordnete Planungsgrundlagen	11
5.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
5.2 Flächennutzungsplan	
5.3 Geltendes Planungsrecht	
6. Bestand	15
6.1 Städtebauliche Prägung des Siedlungsgebietes	
6.2 Fotodokumentation zum Bestand im Bebauungsplangebiet	
7. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit	18
7.1 Art der baulichen Nutzung	
7.2 Maß der baulichen Nutzung	
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
7.4 Abweichende Abstandsflächentiefen	
7.5 Nebenanlagen, Garagen und Carports	
7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	
8. Verkehrsflächen	22
9. Versorgungsflächen	23
10. Natur und Umwelt	23
10.1 Umweltbelange	
10.2 Öffentliche Grünflächen	
10.3 Flächen für Wald	
10.4 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen	
10.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
10.5.1 Freiflächengestaltungsplan	
10.5.2 Regenwasserbewirtschaftung – Zisternen	
10.6 Pflanzgebote	
11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
11.1 Abstandsflächen	
11.2 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebel	
11.3 Geländeänderungen, Lichtgräben	
11.4 Einfriedungen	
11.5 Stützmauern	
11.6 Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Gartenflächen	
11.7 Solare Strahlungsenergie	
12. Nachrichtliche Übernahmen	28
13. Hinweise	28
14. Flächenbilanz	30
15. Förmlicher Verfahrensablauf	31

VERFAHREN

- I.** Der Stadtrat fasst in der Sitzung vom 30.09.2021 den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für die Überarbeitung der Bebauungspläne „Taunusring“ und „Taunusring Nord“.
- II.** Der Stadtrat billigt in der Sitzung vom 27.07.2023 den Bebauungsplanvorentwurf i.d.F. vom 12.07.2023 und ordnet das weitere Verfahren an.
- III.** Beteiligung der Behörden an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2023 bis 01.09.2023.
- IV.** Information zur Vorprüfung und Beschluss zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB in der Sitzung des Stadtrates am 12.10.2023.
- V.** Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB am 20.10.2023.
- VI.** Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2023 bis 24.11.2023.
- VII.** Der Stadtrat billigt in seiner Sitzung vom 20.02.2024 den Planentwurf i.d.F. vom 01.02.2024 und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.
- VIII.** Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf i.d.F. vom 01.02.2024 in der Zeit vom 11.03.2024 bis 26.04.2024.

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANUNG

Aufgrund der Vorgaben zur deutlichen und dauerhaften Senkung des Flächenverbrauchs hat sich eine veränderte Betrachtungsweise zur Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ergeben. Die Nutzung von Flächenpotenzialen in bestehenden Siedlungsgebieten hat daher Vorrang vor Flächenneuausweisungen. Eine städtebauliche Verdichtung ist für den Planungsbereich bei geplanter Nachnutzung der vorhandenen Gebäude sehr gut vorstellbar. Mit Verdichtungsmaßnahmen innerstädtischer Siedlungsbereiche kann ein Beitrag zur Vermeidung von weiteren Versiegelungen der freien Landschaft geleistet werden. Der Bestand ist für eine bauliche Nachverdichtung geeignet. Ziel des Bebauungsplans ist es, auf den relativ großen Grundstücken eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen und attraktive Wohnverhältnisse zu schaffen, um das Wohnungsangebot auszuweiten und zu verbessern.

Das heute großzügig mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Gebiet „Taunusring“ befindet sich im Umbruch und bietet so die Möglichkeit für eine nachhaltige Entwicklung. Der offensichtliche Generationenwechsel ist somit Chance für eine ausgewogene Erhöhung der Nutzungsintensität von Grundstücken ohne den Gebietscharakter zu verändern. Ein Ziel der Bebauungsplanänderung besteht auch darin, die Gebäudestruktur in ihrem Bestand zu sichern und gleichzeitig die Möglichkeit für Aufstockungen zu eröffnen. Für das Gebiet im Bereich der Straßenzüge „Taunusring“ und „Kurmainzer Straße“ bestehen die Bebauungspläne „Taunusring“ und „Taunusring Nord“ aus den Jahren 1970 bzw. 1976/77.

Im Zuge der Überarbeitung der beiden Bauleitpläne sollen diese zu einem Plan zusammengefasst und die Planinhalte und Festsetzungen an die heutigen städtebaulichen Maßstäbe angepasst werden. Unter Beachtung der aktuellen Gesetzeslage soll eine größere Flexibilität bei der baulichen Nutzung der Grundstücke bewirkt werden.

Mit der Zusammenführung der Bebauungspläne „Taunusring“ und „Taunusring Nord“ zum Bebauungsplan „Taunusring“ und dessen Inkrafttreten werden die beiden ursprünglichen Bebauungspläne aufgehoben.

Mit der Aktualisierung und inhaltlichen Überarbeitung der Festsetzungen der Bebauungspläne, u.a. Wandhöhen, Dachaufbauten, Dachneigung kann auf den Wandel der Vorstellungen hinsichtlich Gestaltung der Wohnhäuser und auf die energetischen Anforderungen reagiert werden. Zudem soll der Klimaschutz in die Bauleitplanung integriert werden, indem Festlegungen zur Nutzung von Solaranlagen, Regenwasserbewirtschaftung und Begrünung getroffen werden.

Ziel der Überplanung beider Bebauungspläne ist es, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für künftige Maßnahmen im Gebäudebestand, für Erweiterungen, Aufstockungen, Neubauten und Nachverdichtungen zu schaffen. Leitlinie ist der Erhalt der Bestandsstruktur bei Gewährung einer „moderaten Nachverdichtung“. Die Entwicklung des Wohnbaugebietes soll durch den aufzustellenden Bebauungsplan „Taunusring“ rahmensetzend gesteuert werden. Mit dem Baustein „Nachverdichtung“ wird der Forderung nach einer optimierten, sparsamen Flächennutzung entsprochen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.09.2021 den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Überarbeitung der Bebauungspläne „Taunusring“ und „Taunusring Nord“ gefasst.

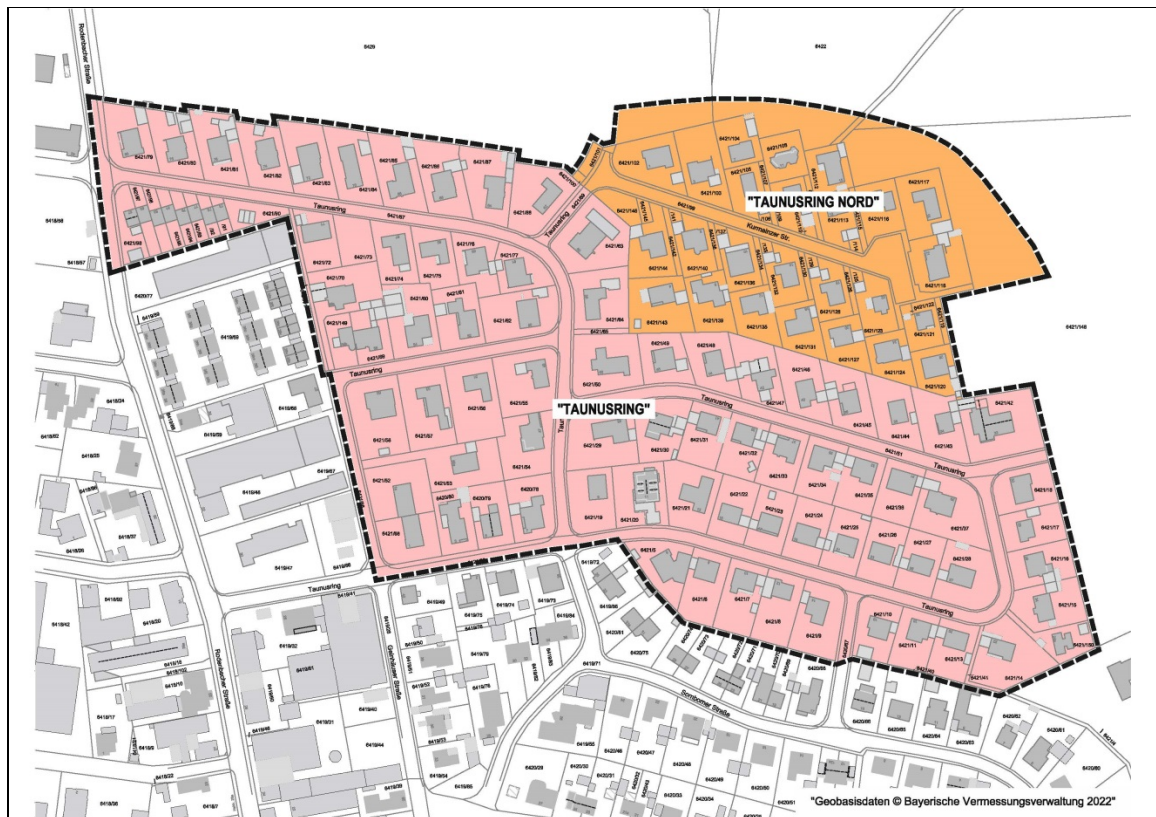


Abb. 1

Bestehende Bebauungspläne (unmaßstäblich)

2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG nach § 13a Baugesetzbuch

Das Plangebiet umfasst Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die infolge von Entwicklungen und Veränderungen angepasst und überarbeitet werden sollen. Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan ist nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da die Zielsetzung der Planung die Nachverdichtung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen beinhaltet.

Der Stadtrat hat am 30.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Taunusring“ und am 27.07.2023 die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gefasst sowie die Zusammenführung der Bebauungspläne „Taunusring“ und „Taunusring Nord“ beschlossen.

Das Baugesetzbuch führt hierzu aus:

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

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

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

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

Allgemeines Wohngebiet – WA	93.350 m ²
Grundflächenzahl 0,4	

Zulässige Grundfläche gesamt	37.340 m²
-------------------------------------	-----------------------------

Das Bauleitplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Zielsetzungen dem Anwendungsbereich für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ entsprechen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt wird, da die zulässige Grundfläche im Baugebiet zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann dann ebenso verzichtet werden, wie auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht.

3. VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB kann nur angewendet werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des Baugesetzbuches aufgeführten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Merkmale des Bebauungsplanes:

Größe des Geltungsbereiches	114.550 m ²
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Größe des Wohngebietes	93.350 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4

Zulässige Grundfläche geplant **37.340 m²**

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Erweiterung der baulichen Nutzung und Aktivierung der genutzten Grundstücke in einem bereits bebauten Gebiet im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung.

Anwendungsvoraussetzungen

- Die Größe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt 37.340 m² (20.000 bis < 70.000 m²).
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Fauna-Flora-Habitat (FFH) -Gebieten und Vogelschutzgebieten des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es liegen somit keine grundsätzlichen Ausschlusskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach den Vorschriften des § 13a BauGB vor. Weitergehend ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf

- 1.1** das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt.
Es handelt sich um die Zusammenfassung und die Überarbeitung von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen.
UVP-pflichtige Vorhaben werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.
- 1.2** das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst:
Andere Pläne werden nicht beeinflusst.
- 1.3** die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung:
Durch die Stärkung der Innenentwicklung wird eine nachhaltige Entwicklung gefördert und Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.
- 1.4** die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen einschließlich gesundheitsbezogener Probleme:
Umwelt-/Gesundheitsprobleme bestehen nicht durch den Bebauungsplan und entstehen auch nicht nach Umsetzung der Planung.
- 1.5** die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen:

Die Betrachtung der Schutzgüter

- Mensch und seine Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden und Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft/Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen

führt zu der Einschätzung, dass keine Auswirkungen zu erwarten sind, siehe hierzu auch Pkt. 10.1 „Umweltbelange“.

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen:

Es entstehen keine Auswirkungen.

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);

Es besteht kein Risikopotenzial, Risiken durch Altlasten/Altlastverdachtsflächen sind nicht vorhanden.

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;

Auswirkungen des Bebauungsplanes bestehen nicht.

2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;

Bei dem Verfahrensgebiet ist eine Erheblichkeit nicht anzunehmen. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten erfolgt nicht.

2.6 folgende Gebiete

2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNSchG soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 BNSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNSchG,

2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG,

2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,

2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,

2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Im Nordosten quert die Grenze des Landschaftsschutzgebietes vom Naturpark Spessart das Plangebiet. Es erfolgt jedoch keine Neuausweisung über das bestehende Wohngebiet hinaus.

Weitere der vorgenannten Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls:

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der Vorhabens- und Standortmerkmale der Aufstellungsänderung des Bebauungsplanes „Taubusring“ einschließlich „Taubusring Nord“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) zu erwarten sind.

Durch die Überplanung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst, die auszugleichen wären.

Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

Das Ergebnis der Einzelfallprüfung wurde mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

4. PLANGEBIET

4.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Bebauungsrand des Stadtgebietes der Stadt Alzenau. An einem Westhang erstreckt sich das Wohngebiet, das bis an den Waldrand und Grünflächen reicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Taubusring“ betrifft die Flächen entlang der Straßenabschnitte und -ringe „Taubusring“ und die an die Kurmainzer Straße anliegenden Grundstücksflächen.

Die Entfernung zur Stadtmitte Alzenau (Rathaus, Marktplatz) beträgt ca. 1.000 m (Luftlinie).

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 11,5 ha groß.

Die Höhenlage des Gebietes liegt zwischen 140 m und 175 m ü. NN.

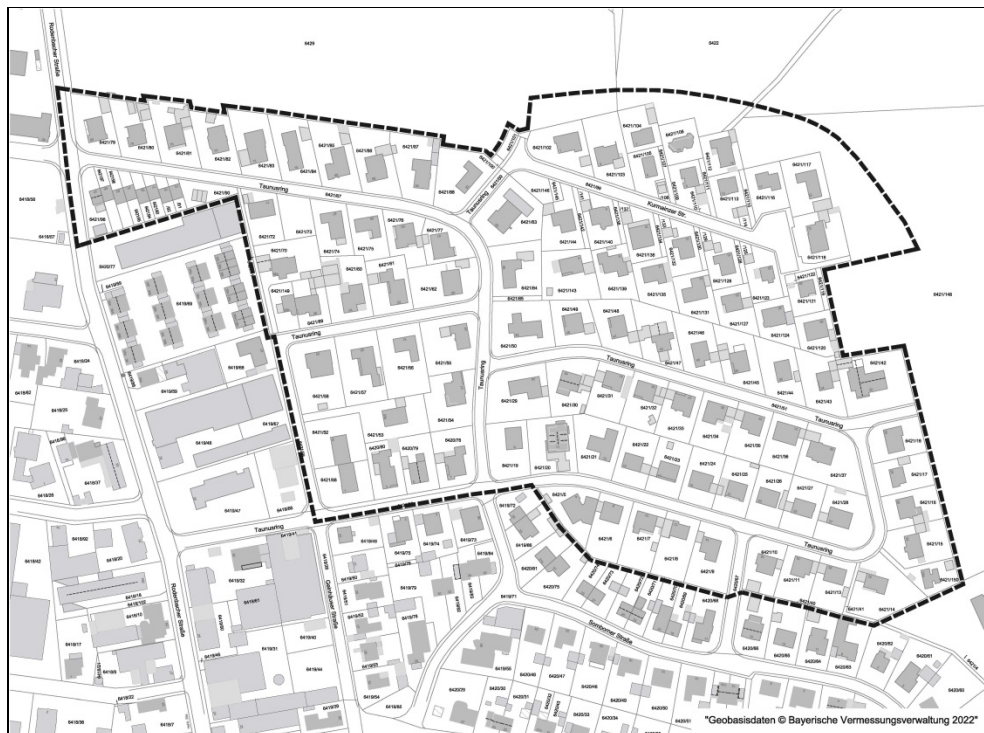


Abb. 2

Geltungsbereich des Plangebietes (unmaßstäblich)

4.2 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Wohngebietes erfolgt über die westlich des Plangebietes verlaufende Rodenbacher Straße. Die innere Erschließung besteht aus den Straßenzügen „Taunusring“ und der Stichstraße „Kurmainzer Straße“.

4.3 Technische Ver- und Entsorgung

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

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)

Die Stadt Alzenau ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) als Mittelzentrum festgelegt und liegt im Verdichtungsraum Aschaffenburg.

Folgende Grundsätze (G), Ziele (Z) und Begründungen (B) zur Siedlungsstruktur aus dem LEP sind maßgebend:

- 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
 - (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierteren Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
 - (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
 - (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
 - (B) *Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.*

Der Regionalplan (Stand: 25.08.2020, RP1) bestätigt die Aussagen zur Siedlungspolitik und die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms mit dem Grundsatz 3.1.1-01 und dem Ziel 3.1.1-04 zum Siedlungsleitbild sowie den Zielen 3.1.2-02 (Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung) und 3.1.3-02 (Wohnungsbau):

3.1.1 Siedlungsleitbild

- 01 (G) In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswesen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushaltes und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten und eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

- 04 (Z) Innerhalb des Verdichtungsraumes soll die Siedlungstätigkeit bevorzugt in den zentralen Orten und anderen im Zuge von Siedlungs- und Verkehrsachsen gelegenen geeigneten Gemeinden erfolgen. Schwerpunkte sollen dabei das Oberzentrum sowie die Mittelzentren sein.

3.1.2-02 Abs. 2 und 3 RP1

- (Z) Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.
Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden.

5.2 Flächennutzungsplan

Die digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Alzenau vom 25.08.1978 ist seit 23.09.2022 wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt den östlichen Planungsraum als „Reines Wohngebiet“ (WR) und den westlichen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dar.

Am nördlichen Rand verläuft die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Spessart“. Geringfügig ragen Grundstücksflächen nördlich der Kurmainzer Straße in das Schutzgebiet hinein.

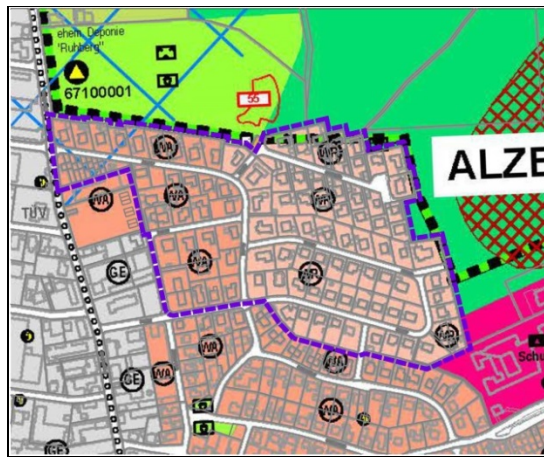


Abb. 3 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich) mit Geltungsbereich der Berichtigung

Entsprechend der geplanten städtebaulichen Zielsetzung soll das gesamte Plangebiet im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden.

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

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und das Plangebiet insgesamt als „Wohnbaufläche“ (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

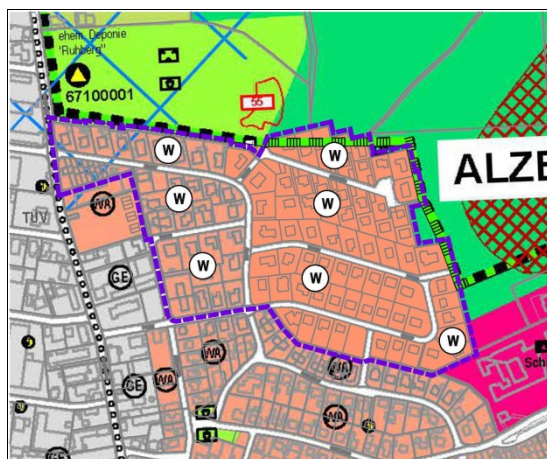


Abb. 4 Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

6. BESTAND

6.1 Städtebauliche Prägung des Siedlungsgebietes

Die städtebauliche Struktur des südöstlichen Planungsraumes zeigt sich einheitlich mit traufständigen zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach. Nördlich des Straßenrings „Taunusring“ wechselt die Firstrichtung, giebelständige Gebäude mit zwei Geschossen prägen das Straßenbild.

Im westlichen Plangebiet nimmt die bauliche Höhenentwicklung in vielen Fällen um ein Geschoss ab. Das Walmdach hat sich hier als die bevorzugte Dachform durchgesetzt. Der südwestliche Bereich ist wieder mit zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Eine Ausnahme bilden zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Entlang der Kurmainzer Straße im Nordosten ist die eingeschossige Bebauung in Giebelstellung mit Satteldach angeordnet. Typisch ist in diesem Quartier die zweireihige Bebauung. Die hinten angeordneten Baukörper werden jeweils durch Stichwege erschlossen.

Die Bebauung in offener Bauweise erscheint insgesamt großzügig aufgrund der Grundstücksgrößen. Abweichend hiervon ist die Reihenhausszeile am nordwestlichen Rand des Plangebietes. Das Gebiet macht, insbesondere in den rückwärtigen Lagen der Grundstücke, einen gut durchgrünten Eindruck. Defizite zeigen teilweise die Vorgartenbereiche.

6.2 Fotodokumentation zum Bestand im Bebauungsplangebiet



Taunusring 26 bis 30



Taunusring 15 bis 19



Taunusring 5, 3 ...



Bebauung Nordseite Taunusring 56 und 54



Taunusring 63 und 67



Taunusring 73, 75 ...



Taunusring 72, 70 ...



Parkplatz an der Einmündung
Taunusring/Kurmainzer Straße



Kurmainzer Straße 1 und 3
(Blick nach Osten)



Kurmainzer Straße 6 und 2 mit
Zufahrt zu Hausnr. 4



Wendehammer Kurmainzer Straße



Öffentliche Grünfläche an Einmündung
Kurmainzer Straße in Taunusring



Taunusring 42 bis 46



Taunusring 37 bis 41



Taunusring 31 (links) und 36 (rechts)
(Blick nach Westen)



Taunusring 1 und 1a (3-geschossig), 3 ...

7. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Alle Teilbaugebiete einschließlich der bisher als reines Wohngebiet festgesetzten Bereiche werden nunmehr als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO unter Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen festgesetzt. Zugelassen werden auch die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zudem können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO).

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

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

In dem allgemeinen Wohngebiet gilt eine Grundflächenzahl bis 0,4 und eine Geschossflächenzahl bis 1,2. Diese Werte entsprechen den Orientierungswerten nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, Dachform und Dachneigung

Die maximale Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den Bestandsgebäuden im Plangebiet und berücksichtigt zudem mögliche Aufstockungen im Sinne von Maßnahmen zur Nachverdichtung. Die Festsetzungen der maximalen Zahl von „II+D“ – oder „II+SG“ – Vollgeschossen bestimmt, dass ein drittes Vollgeschoss als Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss mit Flachdach zulässig ist. Eine Ausnahme bildet der Siedlungsbereich im Südwesten mit Mehrfamilienhäusern. Zulässig sind hier drei Vollgeschosse und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss (III+D) oder ein als Vollgeschoss anzurechnendes Staffelgeschoss als Höchstgrenze.

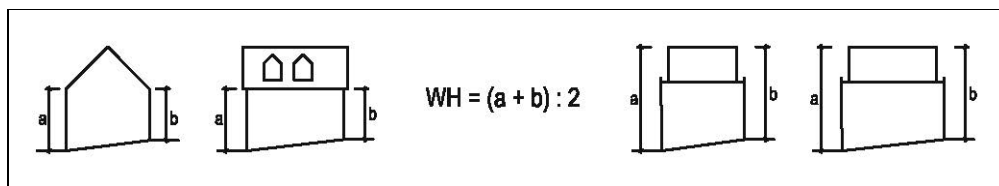
Die Außenwände eines Staffelgeschosses müssen allseitig mindestens 1,00 m von den aufgehenden Wänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

Die Zulässigkeit von Flachdachgebäuden in Verbindung mit zurückgesetzten Staffelgeschossen ermöglicht den einzelnen Bauherren einen gestalterischen Spielraum bei der Architektur der Gebäude und ist eine Antwort auf die Nachfrage nach reduzierten, kompakten und kubischen Baukörpern.

Zulässige Dachformen bei geneigten Dächern sind das Sattel- und das Walmdach. Über die Festsetzung der Dachneigung mit einem Spielraum von 20° bis 45° wird sowohl der Bestand berücksichtigt als auch die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnfläche in Verbindung mit Dachaufbauten und Quer- und Zwerchgiebeln ermöglicht. Ebenso ist die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen bei optimalem Neigungswinkel der Solarmodule möglich.

Städtebauliches Ziel ist es, dass sich Gebäude im Baugebiet in die vorhandene höhenmäßige Silhouette, insbesondere im Straßenverlauf, einpassen. Zu der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse setzt der Bebauungsplan Grenzen für die straßenseitigen baulichen Wandhöhen. Diese dürfen bei Ausbildung eines Dachgeschosses mit geneigtem Dach für zwei Geschosse maximal 7,50 m und für drei Geschosse maximal 10,50 m im Mittel betragen. Die straßenseitigen Wandhöhen dürfen im Mittel für zweigeschossige Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss höchstens 10,50 m bzw. für dreigeschossige Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss höchstens 13,50 m bis zum oberen Abschluss der Attika aufweisen. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist das vorhandene Gelände.

Bei der Festlegung der Obergrenzen der Wandhöhen sind erforderliche Erhöhungen durch energetische Maßnahmen wie Aufsparrendämmung und Sockelausbildungen durch die leichte Hanglage im Plangebiet berücksichtigt.



Wandhöhenermittlung

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

In den Teilbaugebieten – ausgenommen die Hausgruppe (Taunusring Hausnummern 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87) im Einmündungsbereich Taunusring / Rodenbacher Straße – gilt abgeleitet aus der bestehenden Bebauungsstruktur die „offene Bauweise“. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand bei einer maximalen Gesamtgebäuelänge von 50 m zu errichten.

Im Nordwesten ist bei „abweichender Bauweise“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO) eine Hausgruppe mit einer Gebäuelänge über 50 m zulässig.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Beibehalten werden die flächenmäßigen Ausweisungen überbaubarer Grundstücksflächen mit ungeteilten, baublocküberspannenden Baufernstern. Vorgegeben wird relativ einheitlich ein Abstand von 5 m von den Straßenbegrenzungslinien. Die Ausbildung eines Vorgartens bzw. einer Vorzone bleibt so möglich. Insbesondere im Bereich der traufständigen Bebauung am Taunusring sichern die Baugrenzen die einheitliche, straßenbegleitende Bauflucht mit einer linearen, offenen Bebauung.

Im Quartier zwischen Taunusring und Kurmainzer Straße erfolgt eine differenziertere Festsetzung der Baugrenzen, um die straßenbildprägende gestaffelte Bebauungsstruktur zu erhalten und die Einfügung von Neubauten zu sichern.

Die für die Bebauung vorgegebenen Baufenster werden so dimensioniert, dass sie eine Flexibilität zur Realisierung von Erweiterungen und Neubauten zulassen.

7.4. Abweichende Abstandsflächentiefen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die weitestgehend geschlossenen Straßenzüge und die vorrangig straßenbegleitende Bebauung im Plangebiet sind in ihrem Erscheinungsbild ebenso wie die städtebauliche Struktur erhaltenswert. Auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit ist die Weiternutzung und Fortentwicklung von bestehenden baulichen Anlagen zu befürworten.

Deshalb gilt für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandene rechtmäßig errichtete Gebäude folgende Festsetzung:

Bei baulichen Maßnahmen oberhalb der letzten vorhandenen Geschossdecke, die die Grundfläche des bestehenden Gebäudes nicht wesentlich verändern, genügt abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO ein Grenzabstand von 3 m, unter der Voraussetzung, dass die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung eingehalten sind.

Diese Abweichung gilt nicht für Gebäude mit Staffelgeschossen und den Bereich WA 2 – Bereich der dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser.

Diese Regelung i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für Maßnahmen im Bestand - wie Aufstockung und Erhöhung der Dachneigung - wird zur Erreichung der grundlegenden Ziele des Bebauungsplans (Schaffung von Wohnraum, behutsame Nachverdichtung) begründet.

Trotz Zulassung von Abstandsflächentiefen unterhalb eines Maßes von 0,4 H, aber in keinem Fall unter 3 m, ist von keinen nachteiligen Auswirkungen auf Belichtung, Belüftung, Besonnung und gesunde Wohnverhältnisse auszugehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin gegeben.

Die Überprüfung der Abstandsflächen (AF) bei maximaler Ausschöpfung der Außenwandhöhen von 7,50 m und Dachneigung von 45° ergibt Folgendes:

a. Abstandsflächenunterschreitung an der Traufwand

Flurstücke	Bewertung
Kurmainzer Straße Fl.Nr. 6421/109, /113, /121, /123, /128, / 132, /136, /140, /144 Vorhandene AF zwischen 2,90m – 3,30m zur Grundstücksgrenze Fl.Nr. 6421/108 Sonderbauform, keine parallelen Wände zu angrenzenden Grundstücksgrenzen, Forstschutzfläche angrenzend. Fl.Nr. 6421/104 AF 2,95m zu Fl.Nr. 6421/105 Fl.Nr. 6421/116 AF 2,90m zu Fl.Nr. 6421/117	Die erforderliche AF ist jedoch bis Mitte der angrenzenden Erschließungsfläche vorhanden. Keine Verschattung aufgrund gestaffelter Gebäudeanordnung. Eine Beeinträchtigung der geschützten nachbarlichen Belange ist somit nicht erkennbar. Bereits im Bestand Unterschreitung des erforderlichen Mindestgrenzabstandes von 3m.
Taunusring 52, 71 Fl.Nr. 6421/61 AF 2,85m zu Fl.Nr. 6421/62 Fl.Nr. 6421/72 AF 2,90m zu Fl.Nr. 6421/73 Taunusring 65 Fl.Nr. 6421/75 AF 3,35m und 3,45m Taunusring 42, 56a, 64 Fl.Nr. 6421/47, /70, /87	Bereits im Bestand Unterschreitung des erforderlichen Mindestgrenzabstandes von 3m. Geringe Gebäudebreite, somit ist von einer sehr geringen AF-Unterschreitung auszugehen. Überschreitungen durch Quergiebel, Gebäudeteil, nicht im Bereich des Hauptbaukörpers.

Beispiel zur Ermittlung der Abstandsfläche der traufseitigen Wand bei 11m Gebäudebreite, 7,50m Wandhöhe und 5,5m Dachhöhe:

$$AF_{\text{Traufwand}} = 0,4 (H_1 + 1/3 H_2) = (7,5\text{m} + 5,5\text{m}/3) = 0,4 \times 9,33\text{m} = 3,73\text{m}$$

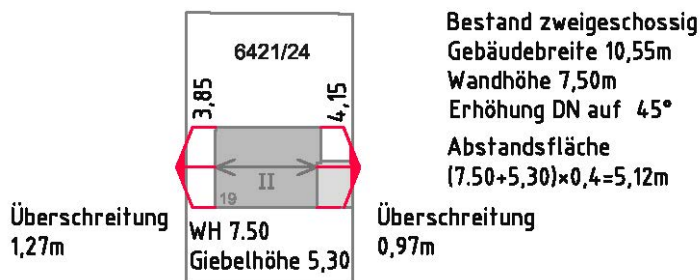
b. Abstandsflächenunterschreitung an der Giebelwand

Flurstücke	Bewertung
Kurmainzer Straße Fl.Nr. 6421/72, /102, /103, /112, /113, Fl.Nr. 6421/120 (Wald angrenzend), /124, /127, /131, /135, /139	Aufgrund der Abbildung der Giebelwand kommt es zu Überschreitungen der AF (Spitze des Giebeldreiecks). Eine Beeinträchtigung der geschützten nachbarlichen Belange ist nicht erkennbar.
Taunusring Fl.Nr. 6421/6, /7, /10, /11, /13, /16, /17, /18, Fl.Nr. 6421/22, /23, /24, /25 /26, /27, /32, /33, /34, /35, /36, /37	Aufgrund der Abbildung der Giebelwand (1/3H) kommt es zu Überschreitungen der AF (Spitze des Giebeldreiecks). Eine Beeinträchtigung der geschützten nachbarlichen Belange ist nicht erkennbar.
Taunusring 24a Fl.Nr. 6421/150 AF 3,2m	Geringe Gebäudebreite, somit ist von keiner bzw. einer sehr geringen AF-Unterschreitung auszugehen.

Beispiel zur Ermittlung der Abstandsfläche einer Giebelwand bei 10,55m bzw.11m Gebäudebreite, 7,5m Wandhöhe und 5,3m bzw. 5,5m Dachhöhe:

$$AF_{\text{Giebelwand}} = 0,4 (H_1 + H_2) = (7,5\text{m} + 5,3\text{m}) = 0,4 \times 12,8\text{m} = 5,12\text{m}$$

$$AF_{\text{Giebelwand}} = 0,4 (H_1 + H_2) = (7,5\text{m} + 5,5\text{m}) = 0,4 \times 13\text{m} = 5,2\text{m}$$



c. Einhaltung der Abstandsflächen

Flurstücke	Bewertung
Kurmainzer Straße Fl.Nr. 6421/105, /117, /118	
Taunusring Fl.Nr. 6421/5, /8, /9, /14, /15, /19, /20, /21, /28, /29, /30, /31, /42, /43, /44, /45, /46, /48, /49, /50, /63, /64, /143 Fl.Nr. 6421/52, /53, /54, /55, /56, /57, /58, /68, /78, /79, /80 Fl.Nr. 6421/60, /62, /69, /74, /76, /77, /149 Fl.Nr. 6421/91-98 (Reihenhausgruppe) Fl.Nr. 6421/79 – 86, /88	Fl.Nr. 6421/9: Neubau, eine Dacherrhöhung ist nicht zu erwarten, AF = 4,3m an der Giebelwand zu Fl.Nr. 6421/8

7.5 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. des Baugebietes selbst dienen – sind bis 15 m² Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Größere Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Garagen und Carports (offene Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Doppelparker werden nur innerhalb von Gebäuden zugelassen. Aufgrund der Topographie gilt für eine Ausnahmeregelung für die talseitige Wandhöhe von Garagen und Carports. Zulässig ist eine Höhe von 4,00 m über Gelände und maximal 3,50 m im Mittel.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Ein weiteres Regularium der städtebaulichen Entwicklung bildet die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen für die verträgliche und ortstypische Entwicklung von Bauvorhaben. Ergänzend wird deshalb eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße festgesetzt. Je Wohneinheit ist eine Grundstücksfläche von mind. 250 m² nachzuweisen. Dies dient insbesondere der Wahrung einer geschützten und durchgrüntem Vorgartenzone, die auch im Rahmen der Grünfestsetzungen gefordert wird und begrenzt auch die zu erwartende Anzahl an erforderlichen Stellplätzen. Geringe Abweichungen von der erforderlichen Grundstücksgröße je Wohneinheit können ausnahmsweise zugelassen werden.

Für Wohneinheiten ≤ 60 m² Nutzungsfläche (Rohbaumaß ohne Umfassungswände der Wohneinheit sowie ohne Balkone und Terrassen) gilt eine nachzuweisende Grundstücksfläche von 125 m², um die Schaffung von kleinen Wohneinheiten zu begünstigen. Dies ist städtebaulich verträglich, da diese Wohneinheiten nach aktuell gültiger Stellplatzsatzung gegenüber größeren Einheiten einen geringeren Stellplatzbedarf auslösen. Die Reduzierung für kleine Wohnungen mit maximal 60 m² zielt vor allem darauf ab, auf den zunehmenden Wohndruck zu reagieren und die Schaffung einer kleinen zusätzlichen Wohneinheit bereits ab 125 m² Grundstücksgröße für alle Grundstücke innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen. Hierdurch soll auf Herausforderungen wie Schaffung von kleinteiligem Wohnraum und Wohnungsknappheit angemessen reagiert werden.

Die Festsetzungen bewirken in der Summe, dass eine aus stadtplanerischer Sicht verträgliche Verdichtung erreicht wird und der dadurch ausgelöste Stellplatzbedarf auf den Grundstücken nachweisbar ist.

8. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Als „Straßenverkehrsflächen“ werden die im Plangebiet vorhandenen Straßen festgesetzt (Taunusring und Kurmainzer Straße sowie Teilfläche von Rodenbacher Straße). Ein ausgewiesener öffentlicher Parkplatz steht im Norden des Plangebietes am Waldrand zur Verfügung. Für Fußgänger bestehen am Rande des Plangebietes nur zwei Verbindungen durch die Wohnquartiere abseits des Fahrverkehrs.

9. VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bereich der Parkplatzfläche in Waldnähe ist eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ (Trafostation) festgesetzt.

10. NATUR UND UMWELT

10.1 Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Taunusring“ wird unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Überplanung der Bestandsgebiete hat keine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zur Folge. Die geringfügig großzügiger ausgestalteten Baufenster ermöglichen keine höhere Überbauung, sondern schaffen lediglich größere Spielräume. Insofern wird kein ausgleichspflichtiger Eingriff ausgelöst.

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

Nachfolgend sind die Umweltauswirkungen schutzgutbezogen ausgeführt:

Schutzgüter Boden und Wasser

Der bereits bestehende Versiegelungsumfang durch die Wohnbebauung, Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten hat bereits eine großflächige Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus bewirkt. Der Grundwasserhaushalt ist stark überformt.

Die möglichen Veränderungen durch die Bebauungsplanung führen zu sehr geringen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und den Grundwasserhaushalt.

Durch die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Frei- und Gartenflächen, zur Rückhaltung und Nutzung des Dachwassers (Retentionszisternen) sowie zur Dachbegrünung werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktion vermindert. Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Landschaftsbild und Artenschutz.

Schutzgut Klima / Luft

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild kann durch neue Baustrukturen verändert werden, die nicht ortstypische Dimensionen und Proportionen aufweisen und sich deshalb nicht in die bauliche Umgebung integrieren. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhen wird dieser Störung entgegengesteuert. Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere.

Schutzgut Mensch

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

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Natura 2000-Gebiete

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

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

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

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

Die genannten Wechselwirkungen sind bei dem vorliegenden Vorhaben aufgrund der bestehenden Flächennutzungen irrelevant.

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

10.2 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die mit 5 großen Fichten bestandene Grünfläche im Einmündungsbereich Taunusring / Kurmainzer Straße wird als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Nach dem bestehenden Bebauungsplan war hier ein Spielplatz vorgesehen.

10.3 Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Im Nordosten des Plangebietes grenzen Waldflächen i.S.d. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) an das Wohnbaugebiet. Hier ist ein gestufter Waldrand in einer Tiefe von 30 m anzulegen, um einen Schutzbereich zur Bebauung hin zu gewährleisten. Ziel ist es, die baulichen Anlagen vor Baumwurf zu schützen, indem der Bereich als gestufter Waldrand gepflegt wird. Wegen des Klimawandels und zunehmender Baumschäden ist dies besonders wichtig.

Im Anschluss an den Waldsaum kann eine plenterwaldartige Bewirtschaftung fortgeführt werden. Die Waldeigenschaft nach Art. 2 BayWaldG bleibt bei der Bewirtschaftung als Waldrand erhalten.

Für Kamine von Gebäuden, die in einer Entfernung von weniger als 100 m zum Wald errichtet werden, wird der Einbau von funkenflughemmenden Kaminbauten vorgeschrieben. Offenes Feuer (z.B. Lagerfeuer, Grillkamine) ist nicht zulässig, siehe Art. 17 BayWaldG.

10.4 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Die zunehmenden Starkregenereignisse, die massivste Schäden hinterlassen, müssen künftig in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Um Schäden durch Starkregen zu minimieren, werden folgende Maßnahmen zur Risikoreduktion als Basisvorsorge festgesetzt:

- Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagkappen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 BayBO)

10.5.1 Freiflächengestaltungsplan

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

In einem Freiflächengestaltungsplan im M 1:100 ist u.a. darzustellen: Vegetationsbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, Pflanzplan mit Angaben der Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität inkl. Kostenschätzung (Kosten für die Pflanzen und sonstige Materialien, Personalkosten und Mehrwertsteuer), befestigte Flächen, Stellplätze, Standort Müll- und Wertstoffbehälter, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze.

10.5.2 Regenwasserbewirtschaftung – Zisternen

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

Bei Neubauten und Erweiterungsbauten ab einer Grundfläche von 50 m² sind Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 10 m³ Volumen als Retentionszisternen (Kombination aus Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung – Brauchwassernutzung im Haushalt, Gartenbewässerung) einzubauen. Der Überlauf der Zisternen kann an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

10.6 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachbegrünung

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

Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist bei einer Neubebauung je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen. Die Erhaltung bereits bestehender Bäume kann auf diese Bestimmung angerechnet werden. So wird auf Dauer eine Minderdurchgrünung des Baugebietes sichergestellt.

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

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

Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10 % und nicht für die Eingrünung entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

11.1 Abstandsflächen

Für Bauvorhaben, die nicht die Voraussetzungen für die abweichend festgesetzten Abstandsflächentiefen erfüllen, und für Neubauten im Plangebiet wird die Anwendung der mit der Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum 01.02.2021 eingeführten Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 angeordnet.

11.2 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebel

Bei den Dachformen „Satteldach“ und „Walmdach“ für das Hauptdach des Wohnhauses wird eine Dachneigung zwischen 20° und 45° zugelassen. Bei der Errichtung des zurückgesetzten Staffelgeschosses ist ein Flachdach auszuführen.

Dachaufbauten als Gauben sowie Quer- und Zwerchgiebel sind im Sinne der angestrebten maßvollen Nachverdichtung zulässig.

Gauben, Quer- und Zwerchgiebel dürfen nur einen Teil der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen, damit die Hauptdachform das Bild der Dachlandschaft weiterhin bestimmt. So dürfen Gauben, Quer- und Zwerchgiebel in ihrer kumulierten Gesamtbreite maximal 50 % der Gebäudelänge erreichen.

Mit der Beschränkung der Größe von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass trotz zugelassenem Dachausbau die Dächer nicht optisch wie ein zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten. Hinsichtlich einzuhaltender Abstände von Dachaufbauten zu First, Ortgang etc. enthält der Bebauungsplan Vorgaben. Quer- und Zwerchgiebel sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

11.3 Geländeänderungen, Lichtgräben

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs bzw. des vor Ort zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehenden Geländes sind nur ab einem Abstand von mindestens 1,00 m zu den Nachbargrenzen zulässig. Veränderungen, die der Erschließung dienen, sind hiervon ausgenommen. Die Herstellung von Lichtgräben zur Freilegung und Belichtung von Keller-/Unter-/ und Sockelgeschossen sind nicht zulässig, auch wenn diese teilweise über das natürliche oder bestehende Gelände hinausragen.

11.4 Einfriedungen

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

11.5 Stützmauern

Mit der Begrenzung von Stützmauern im Falle von Geländeänderungen (Abgrabung und Auffüllung) soll der Eingriff in den natürlichen Schichtaufbau des Hangs reduziert werden. Es ist nicht gewünscht, dass die Hanggrundstücke mittels Böschungen und Stützmauern eingeebnet werden. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen. Sofern dennoch Stützmauern im Einzelfall zugelassen werden, müssen diese einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Grenze einhalten. Stützmauern zur Terrassierung des Geländes dürfen nicht mehr als 0,80 m sichtbar in Erscheinung treten; Abtreppungen sind zulässig.

11.6 Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Gartenflächen

Begrünte Vorgärten und innenliegende Grünflächen leisten einen wichtigen gestalterischen Beitrag für ein aufgelockertes und durchgrüntes Siedlungsbild in Verbindung mit ökologischen und kleinklimatischen Vorzügen. Es wird daher festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) mit Bepflanzung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt entsprechend für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Summe der Flächen von Stellplätzen, Zuwegungen, Abfallbehälter, Wärmepumpen und sonstige dem Bauvorhaben dienenden baulichen Anlagen dürfen 40 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsendem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Um eine Versiegelung der gesamten Vorgartenfläche zu verhindern, wird durch Festsetzung sichergestellt, dass auf mind. 60 % der Grundstücksfrontlänge eine Begrünung verbleiben muss oder herzustellen ist. Damit ist gewährleistet, dass alle baurechtlich notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen sind und die Vorgartengestaltung gesichert ist.

Die überwiegende Ausgestaltung von Privatgärten mit großflächig zusammenhängenden Schotter- oder Rindenmulchflächen aber auch mit Kunstrasen ist aus ökologischen Gründen im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

11.7 Solare Strahlungsenergie

Die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind in die Bauleitplanung zu integrieren. Es wird festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Dabei sind in Anlehnung an Art. 44a BayBO jedoch mindestens auf einem Drittel der geeigneten Dachfläche Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben. Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Dabei sind in Anlehnung an Art. 44a BayBO jedoch mindestens ein Drittel der geeigneten Dachfläche mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auszustatten.

Entsprechend Nachweise sind mit der Baubeschreibung zu führen.

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

In den Bebauungsplan werden übernommen:

Abgrenzung der Schutzzone (Landschaftsschutzgebiet) „Naturpark Spessart“ und wasserwirtschaftliches Vorranggebiet (Teilfläche des Grundwassererkundungsgebietes Alzenau, Quelle: Regionalplan Bayerischer Untermain).

13. HINWEISE

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

- **Schalltechnische Orientierungswerte** nach DIN 18005 Teil1, Beiblatt1:
Allgemeines Wohngebiet – WA – tags 55 dB, nachts 45/40 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrige auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- **Immissionen aus gewerblichen Flächen**
Es wird auf die von den Gewerbebetrieben zwischen Rodenbacher Straße und Taunusring auf das westlich angrenzende Wohnbaugebiet „Taunusring“ einwirkenden Lärmimmissionen hingewiesen.
Folgende Betriebe befinden sich im Umfeld des Wohnbaugebietes:
Fachmarkt Holz und Türen (Fl.Nr. 6419/32,41), Grabmale (Fl.Nr. 6419/47), Zaun & Tor (Fl.Nr. 6419/66), Glas-Fenster-Türen (Fl.Nr. 6419/48,67), Dachdecker (Fl.Nr. 6419/59) und Matratzenmarkt (Fl.Nr. 6420/77).
Die ursprüngliche Festsetzung - WA-Gebiet – wird beibehalten. Daher ergeben sich keine neuen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. In dem Bestandsbereich des allgemeinen Wohngebietes „Taunusring“ sollten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (bzw. andere Richt-, Orientierungs- oder Grenzwerte) schon eingehalten sein.

- **Bodenfunde und Denkmalschutz**

Es wird auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen. Eventuell weitere zu Trage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

- **Altlasten und Bodenschutz**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes liegt derzeit kein Hinweis bzw. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderung vor.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

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

- **Fremdwasser**

Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.

- **Niederschlagswasserbeseitigung**

Leitgedanke der Regenwasserbewirtschaftung ist ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser soll deshalb soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung verwendet werden. Auf die Festsetzung unter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Zisternen wird verwiesen. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) bzw. das Arbeitsblatt DWA-A 102 in der jeweils gültigen Fassung. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

- **Stellplatzbedarf**

Im Einzelnen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Alzenau in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung. Der exakte Nachweis zum Stellplatzbedarf ist mit Vorlage des Bauantrags auf Grundlage der endgültigen Nutzung und Flächenberechnungen zu führen.

- **Artenschutz**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Art. 44 BNatSchG sind zu beachten:

- Vor Baumfällungen oder einem Gebäudeabbruch ist von einer biologisch ausgebildeten Person zu prüfen, ob Brut-, Nist- oder Zufluchtstätten von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mauersegler) und Säugetieren (Fledermäuse) betroffen sind, um ggf. Vorkehrungen zu Vermeidung des Schädigens von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten zu treffen.
- Höhlenbäume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.
- Baumfällung / Gehölzrodung
Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung / Gehölzrodung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzusehen.

- **DIN-Vorschriften**

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

- **Biotop**

Das amtlich kartierte Biotop Nr. 55 liegt in geringem Abstand nördlich des Plangebietes.

14. FLÄCHENBILANZ

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	93.350 m ²
Verkehrsfläche	15.240 m ²
Versorgungsfläche	30 m ²
Grünfläche	300 m ²
Waldfläche	5.630 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	114.550 m²

15. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Stadtrates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Überarbeitung der Bebauungspläne „Taufusring“ und „Taufusring Nord“.	30.09.2021
Zusammenfassung der Bebauungspläne „Taufusring“ und „Taufusring Nord“	
II. Billigung des Vorentwurfes Beschluss des Stadtrates zur Billigung des Bebauungsplanentwurfes i.d.F. vom 12.07.2023 und Anordnung des weiteren Verfahrens.	27.07.2023
III. Screening-Verfahren Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.	17.08.2023 bis 01.09.2023
IV. Information zur Vorprüfung des Einzelfalls und Beschluss zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB Prüfung der Stellungnahmen, die an der Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen beteiligt wurden. Beschluss zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).	12.10.2023
V. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Unterrichtung der Öffentlichkeit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie Hinweis auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB.	20.10.2023 27.10.2023 bis 24.11.2023
VI. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Billigung des Planentwurfes i.d.F. vom 01.02.2024 und Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	20.02.2024
VII. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf i.d.F. vom 01.02.2024	11.03.2024 bis 26.04.2024

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

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

Christine Richter

.....
Aschaffenburg, 12.07.2023, 28.09.2023,
 01.02.2024

.....
Alzenau,