Begründung

Bebauungsplan

„Wohnanlage Rimbacher Straße“

Entwurf 23.11.2021

Stadt Volkach
Landkreis Kitzingen

Marktplatz 1
97332 Volkach

tel.: 09381 | 401 - 0
fax.: 09381 | 401 - 38
mail: stadt@volkach.de

HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA

Bauleitplanverfahren
Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA
Sylvia Haines,
Dipl.-Ing. (FH) Architektin BDA, M.Sc. Stadtplanerin SRL

Bearbeitung:
Eugen Ulmann, M.Sc. Stadtplanung

Grabenberg 1
97070 Würzburg

Tel.: 0931 | 99 11 42 52
info@haines-leger.de

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung zum Bebauungsplan 4

1. Einleitung 4
1.1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans 4
1.2. Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen 4
1.3. Lage und Größe des Geltungsbereichs sowie angrenzende Nutzungen 5

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 7
2.1. Rechtliche Grundlagen 7
2.2. Übergeordnete Planungsvorhaben 8
2.3. Bestehendes Planungsrecht 9
2.4. Beschaffenheit des Geltungsbereichs 10

3. Inhalt des Bebauungsplans 11
3.1. Art der baulichen Nutzung 11
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen 11
3.3. Bauweise und überbaubare Flächen 12
3.4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften 13
3.5. Belange der Grünordnung 14
3.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 15
3.7. Gebietserschließung 15
3.8. Stellplätze 15
3.9. Öffentlicher Personennahverkehr 15
3.10. Ver- und Entsorgung 16
3.11. Brandschutz 16
3.12. Flächenbilanz 16

B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren 17

C. Anlagen 18

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Einleitung

1.1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Stadt Volkach, die untergenutzten Baugrundstücke Fl.Nrn. 2408, 2408/2, 2408/3, 2408/4 und 2409/2 planungsrechtlich neu zu ordnen und zu entwickeln. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der SBW-Bauträger- und Verwaltungs-GmbH sowie der Kath. Kirchenstiftung Volkach und waren einst für ein kirchliches Gemeindezentrum (Versammlungsräume) mit Kirchenneubau vorgesehen. Nachdem heute der Bedarf für katholische kirchliche Einrichtung auch für die Zukunft bei Weitem gedeckt ist, soll die innerstädtische Brachfläche gemeinsam mit dem Unternehmen SBW-Bauträger- und Verwaltungs-GmbH einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Folgende Ziele wurden dafür formuliert:

- Aktivierung der innerstädtischen Brachfläche im Sinne der Innenentwicklung
- Sicherung einer qualifizierten städtebaulichen Dichte und eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern zur Schaffung von dringend benötigten Wohnungsangeboten
- Etablierung bezahlbarer Wohnungsangebote in dem überwiegend durch Einfamilienhäuser gekennzeichneten Wohnungsmarkt
- Etablierung eines differenzierten Wohnungsangebots
  Avisiert ist die Herstellung einer guten soziale Durchmischung durch die Bereitstellung unterschiedlicher Angebote. Im Erdgeschoss eines Baukörpers soll die kath. Pfarrpfründestiftung sozial verträgliche Wohnungsangebote für Familien errichten. Darüber hinaus sind neben 2-Zimmerwohnungen auch größere Wohnungen sowie Apartments vorgesehen.
- Schaffung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage
- Schaffung der notwendigen Besucherstellplätze (oberirdisch)
- Einbindung ergänzender Nutzungen (sonstige nicht störende Betriebe)
- Attraktive Gestaltung der unbebauten Fläche

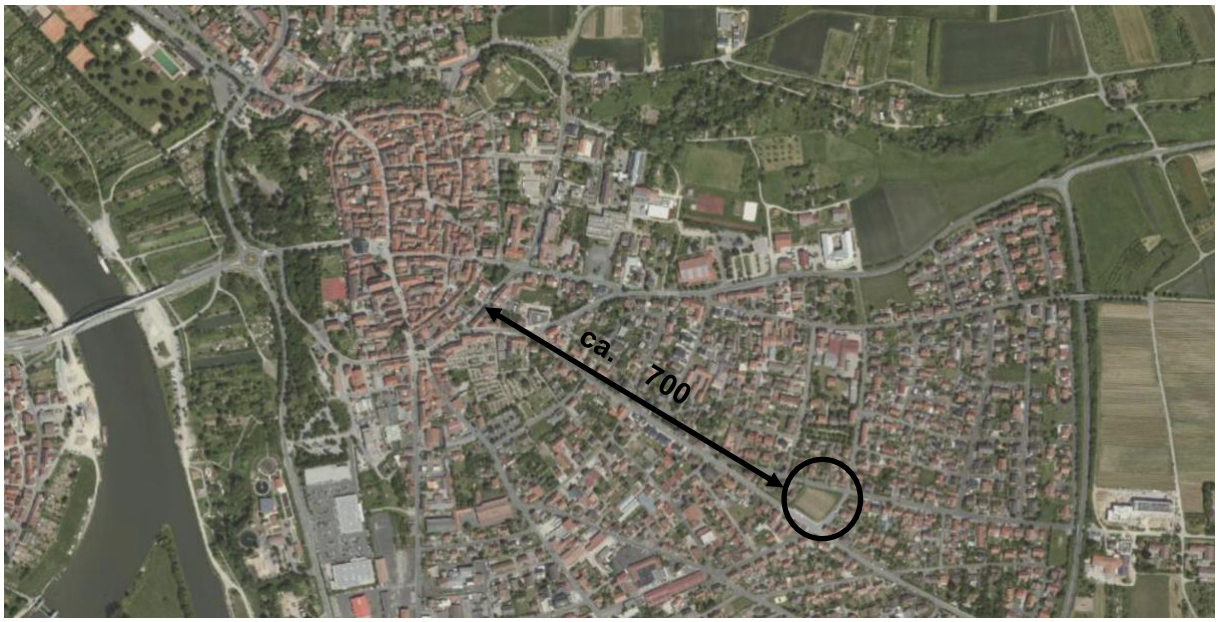
Ziel ist die Bereitstellung von attraktivem Wohnungsangebote mit guter Anbindung an die Altstadt.

1.2. Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen

Gemäß Demographie-Spiegel Bayern Stadt Volkach, Berechnungen bis 2037 wird eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Für das Jahr 2037 wird eine Bevölkerungszahl von 8.600 Personen erwartet. Parallel zu dieser Entwicklung ist allerdings im Rahmen der Wohnflächenbedarfsermittlung ein fiktiver Einwohnerzuwachs durch den Belegungsdichterückgang zu berücksichtigen.
Dieser liegt für den Prognosezeitraum (16 Jahre), ausgehend von der aktuellen Bevölkerungszahl, bei (8.806*0,3*16)/100 = 422,68 EW.
Die Differenz aus der prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung und der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegt bei – 206 Einwohnern. Die Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition ergibt 217.
Der Orientierungswert zur Bruttowohnmindestdichte für die raumordnerische Funktion der Gemeinde beträgt (Mittelzentrum) 80 EW/ha. Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs liegt somit bei 217/50 = 2,71 ha. Demnach besteht sowohl rechnerisch als auch tatsächlich ein weiterer Wohnflächenbedarf.
Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass es sich um eine bedarfsgerechte Planung im Sinne einer organischen Entwicklung und im Sinne der Innenentwicklung handelt.

1.3. Lage und Größe des Geltungsbereichs sowie angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 700 m südöstlich der Altstadt Volkachs entlang der Eichfelder Straße, der Ringstraße und der Rimbacher Straße. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und befindet sich auf einer Höhe von 203,6 – 203,3 m ü.N.N.
Das städtebauliche Umfeld ist vornehmlich durch ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt.
Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich in einer Entfernung von ca. 120 m nördlich des Planungsgebietes (Julius-Echter-Platz), der Spielplatz Pappelallee liegt ca. 350 m südöstlich. Insbesondere für Kleinkinder sollen auch innerhalb des Planungsgebietes Spielmöglichkeiten angeboten werden, so dass eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist.



Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich, Grundkarte © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Geltungsbereich, unmaßstäblich, Eigene Darstellung, Grundkarte Quelle Stadt Volkach

Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereiches ca. 3 000 m^2.
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

Fl.-Nr.	Nutzung	Eigentumsverhältnis
2408	Brachfläche	SBW-Bauträger- und Verwaltungs-GmbH sowie der Kath. Kirchenstiftung Volkach
2408 / 4	Brachfläche	SBW-Bauträger- und Verwaltungs-GmbH sowie der Kath. Kirchenstiftung Volkach
2408 / 3	Brachfläche	SBW-Bauträger- und Verwaltungs-GmbH sowie der Kath. Kirchenstiftung Volkach
2408 / 2	Brachfläche	SBW-Bauträger- und Verwaltungs-GmbH sowie der Kath. Kirchenstiftung Volkach
2409 / 2	Brachfläche	SBW-Bauträger- und Verwaltungs-GmbH sowie der Kath. Kirchenstiftung Volkach

Eine spätere Grundstücksverschmelzung und Rückübertragung auf die Eigentümer ist avisiert.

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt:

Im Norden	
Fl.-Nr.	**Nutzung**
2409	Rimbacher Straße

Im Osten	
Fl.-Nr.	**Nutzung**
2410/3	Ringstraße

Im Süden	
Fl.-Nr.	**Nutzung**
2408 / 10	Bushalltestelle mit Grünstreifen

Im Westen	
Fl.-Nr.	**Nutzung**
2408 / 7	Wohnbebauung

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetzt – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom om 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der innerörtlichen Grundstücke geschaffen bzw. neu gefasst. Es werden somit vorrangig Ziele der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB verfolgt.
- Der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, bei einer Fläche des Geltungsbereiches von ca. 3.000 m², weit unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannte Schutzgüter besteht nicht: FHH- oder Vogelschutzgebiete befindet sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… gefasst.

Die Stadt Volkach macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13 a BauGB wie folgt Gebrauch:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m^2 nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

2.2. Übergeordnete Planungsvorhaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) und dem Regionalplan der Region Würzburg (2) (RE 2017).
Die Stadt Volkach ist im LEP als Mittelzentrum festgelegt. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Entwicklung der Stadt im Zusammenhang des Bebauungsplanes relevant:

LEP 2.1.7 Mittelzentren
(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

LEP 3.1 Flächensparen
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(G) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen, Ausnahme sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen
zu 3.2 (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

RE 3 Wohnungsbau
3.4 (G) Vorrangig im Oberzentrum Würzburg, in den Mittelzentren und den möglichen Mittelzentren ist ein Mangel an Wohnraum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für Haushalte, die sich am freien Markt nicht ausreichend mit Wohnraumraum versorgen können, abzubauen.
Dabei ist eine günstige Zuordnung zu den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs anzustreben.

RE 1 Siedlungsbild
Zu 1.1 Durch Zuordnung und Konzentration der Siedlungsgebiete wird der Verbrauch von Boden und Landschaft auf ein Mindestmaß reduziert.
Bei der künftigen Siedlungsentwicklung treten die Aspekte der Nachhaltigkeit zunehmend in den Vordergrund.
- Bei der Siedlungsentwicklung sollen die Erfordernisse eines sparsamen, umweltfreundlichen Energieverbrauchs, die Nutzung des Niederschlagswassers und dessen dezentrale Entsorgung (vorzugsweise durch Versickerung) besonders berücksichtigt werden. Im Hinblick auf aufsteigende Energiekosten kommt der Berücksichtigung eines sparsamen Energieverbrauchs besondere Bedeutung zu. In Zukunft werden neue Heizungstechniken wie Fernwärme, Erdgasnutzung, Solarenergie usw. in verstärktem Maße zur Anwendung kommen müssen. Eine Verminderung der Immissionsbelastung soll durch verkehrliche und energiesparende Maßnahmen wie die Verwendung schadstoffarmer Energieträger und durch vermehrten Einsatz umweltfreundlichen Energietransports (z.B. Fernwärme, Strom) angestrebt werden.

2.3. Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

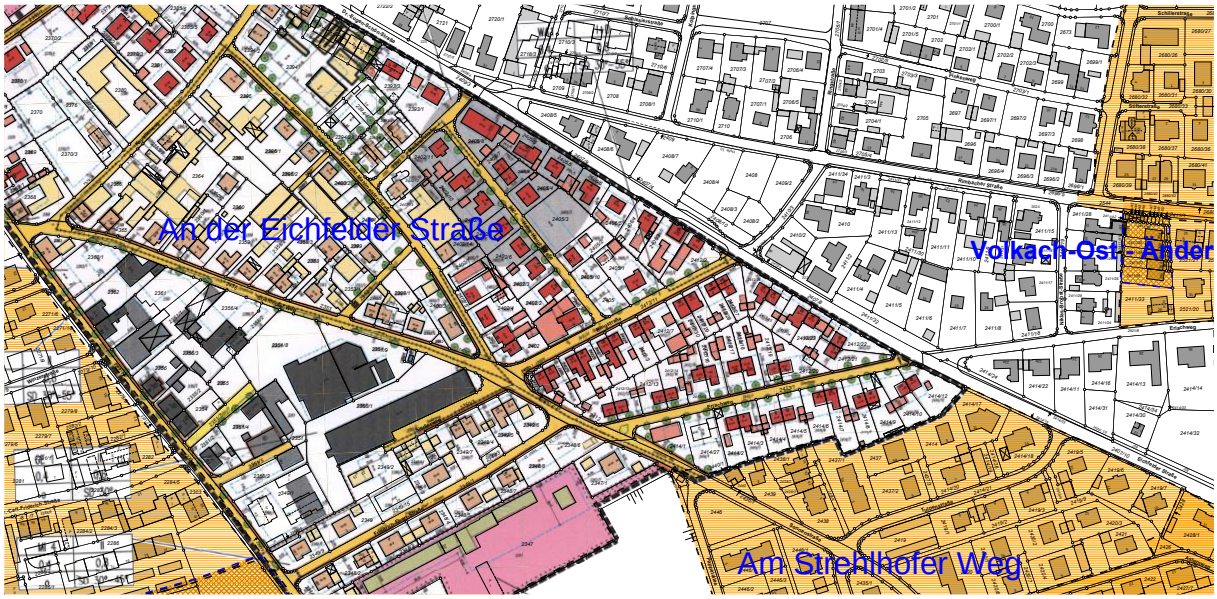
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Volkach mit integriertem Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 1983.
Seitdem wurden folgende Änderungen durchgeführt:

- 1. Änderung: 16 Änderungsbereiche zur Darstellung von Bauflächen und Grünflächen etc. in Volkach und den Stadtteilen Astheim, Gaibach und Escherndorf, wirksam seit 16.10.1995.
- 2. Änderung: 23 Änderungsbereiche zur Darstellung von Bauflächen und Grünflächen etc. in Volkach und den Stadtteilen Astheim, Rimbach, Gaibach, Obervolkach, Eichfeld, Krautheim, Fahr und Escherndorf, wirksam seit 20.10.2000
- 3. Änderung: Darstellung eines Sondergebiets Windkraft im Stadtteil Eichfeld, wirksam seit 10.07.2006, Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel, wirksam, seit 08.10.2008
- 4. Änderung im Stadtteil Rimbach, Darstellung einer gemischten Baufläche im Bereich „Gut Strehlhof“

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmt „Kirche“ dar. Die geplante Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ löst einen Änderungsbedarf der Darstellungen im Flächennutzungsplan aus. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist allerdings kein paralleles Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst werden.

Auszug FNP, unmaßstäblich, Quelle Stadt Volkach

Bebauungsplan
Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.
In der näheren Umgebung, südlich des Planungsgebietes, gilt der Bebauungsplan „An der Eichfelder Straße“ (Rechtskraft 2001-04-06). Dieser hat jedoch keine Auswirkung auf den Geltungsbereich.



Zusammenstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne in Umgebung zu Planungsgebiet, unmaßstäblich
Quelle: S B W - Bauträger- und Verwaltungs-GmbH

2.4. Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt brach und weist keinerlei Grünstrukturen in Form von Bäumen, Büschen o. Ä. auf.
Das Gelände weist zudem keine topografischen Auffälligkeiten auf. Das Gelände steigt von Süden nach Norden um 0,5 Meter leicht auf.

Luftbild des Plangebietes, unmaßstäblich, Luftbild © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung „Errichtung von Wohngebäuden ggf. mit ergänzenden sonstigen nicht störenden Nutzungen“ wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
In Anwendung des § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO werden Anlagen nach § 6 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Der Ausschluss dient der städtebaulichen Ordnung. Die typischen Bauweisen von Tankstellen und Gartenbaubetrieben werden somit in einem Wohngebiet mit offener Wohnbebauung vermieden.

Zur Sicherung der Flächen für die erforderlichen Stellplätze sind bauliche Anlagen (Tiefgarage) zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze innerhalb des als WA ausgewiesenen Gebietes zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen

Entsprechend der Festsetzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 festgesetzt.
Die Festsetzung erfolgt entsprechend dem Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 17 BauNVO. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben damit gewahrt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung sind gegeben.
Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da der Außenbereich gärtnerisch gestaltet und aufgewertet wird. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenso nicht entgegen.
Zudem ist die Festsetzung erforderlich, um eine qualifizierte städtebauliche Dichte auf dem kleinen Baugrundstück zu erreichen und um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Innenentwicklungsfläche handelt, kann durch die Maßnahmen zudem eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden werden.

Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um 50% überschritten werden. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO nicht angerechnet, wenn diese vollständig überdeckt und begrünt sind.
Die Festsetzung dient der Erleichterung, auch oberirdisch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie weitere Nebenanlagen bspw. Fahrradabstellanlagen zu ermöglichen.

Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze sind Stellplätze als Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern diese vollständig überdeckt und begrünt sind. Die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage ermöglicht zudem eine attraktivere Gestaltung des Außenbereiches.
Die angedachte Tiefgarage sowie der Zufahrtsbereich sind in der Planzeichnung als Hinweis eingetragen.

Entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Gebäudehöhe von 14,50 m festgesetzt.
Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut am First bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
Der untere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsanlage gemessen am Straßenrand bezogen auf die Gebäudelänge entlang der Straße.

Zusätzlich wird maximale Anzahl von vier Geschosse festgesetzt. Die Bestimmung sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung und einheitliches Einfügen an die bestehende Bebauung.

In Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl kann die geringe Fläche des Plangebietes optimal ausgenutzt und eine qualifizierte städtebauliche Dichte geschaffen werden, die dennoch einen hohen Grünflächenanteil ermöglicht.

Die zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten wie Schornsteinen und Aufzugsschächten um bis zu 1,50 m überschritten werden.
Die Festsetzung sichert einen gewissen Gestaltungsspielraum für die Umsetzung von Schornsteinen und z.B. erforderlichen Überfahrten von Aufzügen.

Insgesamt gewährleisten die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen die Anforderungen an gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse. Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO ist somit ausreichend bestimmt.

3.3. Bauweise und überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan wird gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an dem städtebaulichen Umfeld.
Um eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebietes zu erhalten und gleichzeitig städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Grundsätzlich verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen. Damit werden die Mindestabstände definiert.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carport nach § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von min. 1,50 m vom Straßenrand zulässig, sofern diese mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden. Ansonsten ist ein Abstand von min. 3,00 m zum Straßenraum einzuhalten. Mülltonnenboxen in einer Höhe bis 1,20 m, die hinter straßenseitigen Einfriedungen angeordnet bzw. in Einfriedungen integriert werden, sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen erlaubt.
Grundsätzlich soll auf eine Reglementierung bezüglich der Standorte von Garagen, überdachten sowie offenen Stellplätzen bewusst verzichtet werden, um den Grundstückseigentümern möglichst viel Freiheit zu bieten. Damit die städtebauliche Ordnung sichergestellt und der öffentliche Raum nicht zu stark durch Bebauung eingeengt wird bzw. ein gewisser Sicherheitsabstand zum öffentlichen Raum eingehalten wird, ist mit Garagen ein Stauraum von 5,00m und mit überdachten Stellplätzen (Carports) ein Mindestabstand von 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten.

Die Festsetzungen dienen der Sicherung einer größtmöglichen Flexibilität bei der Errichtung von Nebenanlagen sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbilds durch Nebenanlagen.
Die Festsetzungen gelten nur zum öffentlichen Raum bzw. zu den öffentlichen Straßen.

3.4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Abstandsflächen
Im Geltungsbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Vorschriften sichern die Umsetzung einer qualifizierten städtebaulichen Dichte unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und einer ausreichenden Belichtung und Belüftung. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie die Zufahrtsrampe der Tiefgarage bleiben bei den Abstandsflächen unberücksichtigt (vgl. Art. 6 BayBO). Ebenfalls bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und min.
2,00 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, außer Betracht.
Nebenanlagen müssen (vgl. 3.3 Bauweise und überbaubare Flächen) allerdings Mindestabstände zum öffentlichen Raum einhalten.

Dächer und Dachaufbauten
Für das Plangebiet werden keine Vorgaben zur Dachform getroffen. Die festgesetzte Dachneigung ermöglicht die Umsetzung von flachen, flach geneigten sowie bis zu 30° geneigten Dächern.

Als Dacheindeckung sind Betondachsteine oder Tonziegel in nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien in den Farben Rot bis Rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig.
Die festgesetzten Materialien und Farben für die Dachdeckung tragen zu einer weitgehenden einheitlichen Farbgestaltung und gute Einbindung in die umgebende Bebauung.

Zudem sind bei flach- bzw. flachgeneigten Dächern Titanzink und Begrünungen zulässig. Insbesondere Dachbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas.

Zur Vermeidung willkürlicher Dachgauben auf den festgesetzten flachgeneigten Dächern (bis ca. 30°) sind diese im Baugebiet ausgeschlossen.

Materialien und Farben Fassaden
Für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien zulässig. Matte Metallverkleidung an Wandflächen sind nur als untergeordnete Bauteile zulässig.
Die Festsetzung sichert einen Spielraum bei der Gestaltung der Fassaden und verhindert durch den Ausschluss glänzender und reflektierender Materialien negative Auswirkungen auf das Umfeld.

Erneuerbaren Energien
Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen auf dem Dach) ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet zulässig; Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind bei geneigten Dächern (11°-30°) integriert oder mit gleicher Neigung aufzusetzen, um eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds zu vermeiden. Freistehende Anlagen sind unzulässig. Solaranlagen und Sonnenkollektoren auf falch- bzw. flachgeneigten Dächern (0°-10°) sollen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, damit diese vom Straßenraum aus weniger wahrgenommen werden können.
Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Solaranlagen und Sonnenkollektoren dient der geordneten Nutzung regenerativer Energien und leistet wichtigen Beitrag zu dem Ziel des Landes Bayern, den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung bis 2025 auf 70 % zu steigern.

Geländeveränderung
Im Hinblick auf ebene Geländeverhältnisse sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig und als ausreichend anzusehen, um eine geordnete Bebauung entstehen zu lassen und gleichzeitig ein hohes Herausragen von Grundstücksauffüllungen aus dem vorhandenen Gelände zu unterbinden.
Die Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzenden Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5) Stützmauern oder Gabione auf dem Baugrundstück auszugleichen.

Einfriedungen
Die Einfriedungen und Mauern dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
Die Höheneinstellung bezieht sich auf die bestehenden Verkehrsflächen gemessen von der Oberkante Straßenrand. Straßenseitige Einfriedungen sind aus Zäunen (z.B. Metallzäune, Staketenzäunen aus Holz), Mauern und als Hecke zulässig.
Diese Festsetzung ermöglicht dem Grundstücksbesitzer eine Abschirmung des privaten Raums vor den Einblicken vorbeikommender Fußgänger und Radfahrer v.a. im Bereich der Bushaltestelle. Die Festsetzungen der max. Höhe der Einfriedungen orientieren sich am Art. 6 Abs. 7 Nr. 3 BayBO.

3.5. Belange der Grünordnung

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

- Naturschutzgebiet - Das Plangebiet berührt kein Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet - Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete.
- EU-Vogelschutzgebiete - Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine EU-Vogelschutzgebiete.
- Fauna-Flora-Habitat Gebiete - Das Plangebiet berührt kein FHH-Habitat.
- Biotope - Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Erläuterung und Begründung der grünordnerischen Maßnahmen
Das Areal wurde in den letzten Jahren ackerbaulich zum Anbau von Schnittblumen zur Selbstabholung genutzt. 2021 ist nichts mehr angebaut worden, so dass die Blumenbeete langsam vergrasen und zuwachsen. Das Plangebiet liegt somit brach und weist keine Grünstrukturen in Form von Büschen oder Bäumen o. Ä. auf. Somit haben die Baumaßnahmen keine Auswirkungen auf die ökologische Funktion im Hinblick auf das innerstädtische Mikroklima. Durch Neupflanzungen, und gärtnerische Gestaltung der Außenflächen sowie der zulässigen Dachbegrünung lässt sich das Mikroklima in diesem Bereich verbessern.
Auch für die Artenvielfalt hat die Baumaßnahme keine Auswirkungen, da keine Bäume oder Grünstrukturen vorhanden sind. Durch Neupflanzungen von Bäumen und Hecken wird ein Raum zur Förderung der Artenvielfalt geschaffen.
Die festgesetzten Pflanzgebote (min. 6 Bäume) entlang der südlichen bzw. westlichen / östlichen Grundstücksgrenze dienen zudem als optische Abgrenzung z.B. zu der Bushaltestelle. Dabei sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Die unbebaute Grundstücksfläche, die nicht für Stellplätze oder als Erschließungsfläche benötigt wird, ist als Vegetationsfläche gärtnerisch zu gestalten, dabei sind Steingärten / Schottergärten unzulässig. Mit den Festsetzungen sollen weitere Versiegelungsmaßnahmen und „insektenfeindliche“ Gärten vermieden werden.

3.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Artenschutz
Eine floristische und faunistische Erfassung und Bewertung des Bestandes erfolgt im Fachgutachten in Form der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), durch das Fachbüro FABION GbR. Das Büro kommt zum Fazit, dass „aufgrund der strukturarmen Ausstattung und einer viermaligen Kontrolle auf Zauneidechse ohne Nachweis eine Betroffenheit des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG fachgutachterlich ausgeschlossen werden“ kann.
„Dem Vorhaben stehen daher keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.“

Die ausführlichen Erkenntnisse sind der Anlage 1 - Stellungnahme zum speziellen Artenschutz, FABION GbR, Naturschutz - Landschaft - Abfallwirtschaft, Stand 28.06.2021 zu entnehmen.

Lichtemissionen
Zur Minimierung von Lichtemissionen und zum Schutz von Vögeln und Insekten sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Die LED-, Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen sind aus Wartungs- und Umweltschutzgründen als insektenfreundliche Lampen geeignet, da diese mit dem orangefarbenen Licht weniger Insekten anlocken. Die Lichtkegel der Lampen ist nach unten auszurichten um Streulicht zu vermeiden.

3.7. Gebietserschließung

Die Erschließung der Planfläche kann über die Ringstraße und über die Rimbacher Straße erfolgen. Avisiert ist eine Zufahrt zu der Tiefgarage von der Rimbacher Straße.

Eine Erschließung von der Eichfelder Straße ist aufgrund der Bushaltelle in diesem Bereich nicht möglich.

3.8. Stellplätze

Alle erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist sowohl in einer Tiefgarage als auch oberirdisch innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

Es gilt die Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen der Stadt Volkach in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste der Satzung zu ermitteln (Anlage 1 der Satzung). Für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen sind gemäß Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen vom 11.11.2008 pro Wohnung 1,5 Stellplätze sowie 10 % hiervon für Besucher herzustellen. Dies entspricht den aktuellen Erfahrungswerten und sichert damit eine geordnete verkehrliche Entwicklung sowie Organisation des ruhenden Verkehrs.

3.9. Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Haltestelle grenzt südlich direkt an der Plangebiet an; Haltestelle Eichfelder Straße – Volkach mit den Buslinien 8105, 8105, 8105, 8105, 8105, 8105, 8163, 8163, 8163, 8163.

Somit ist das Planungsgebiet unmittelbar an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

3.10. Ver- und Entsorgung

Abfallbeseitigung
Die Abfallentsorgung in dem Gebiet ist über die Sportstraße und die Bergstraße durch das Abfallbeseitigungsunternehmen “Kommunale Abfallwirtschaft Landratsamt Kitzingen“ sichergestellt.

Technische Erschließung
Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Fernwasserversorgung Franken (FWF). Die Abwasserbeseitigung ist über die Stadtwerke Volkach Kommunalunternehmen, Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Volkach (KU AöR) geregelt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sind in der Rimbacher Straße und in der Eichfelder Straße vorhanden.
Die Kanalleitung entlang der Rimbacher Straße ist bereits an Ihrer Leistungsgrenze. Der Anschluss sämtlicher Abwässer muss über die Leitungen in der Ringstraße, bzw. Eichfelder Straße erfolgen.

Wasserwirtschaftliche Erschließung
Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem. Eine Entwässerung im Trennsystem ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur nicht möglich.
Es wird drauf hingewiesen, dass die Kanalleitung entlang der Rimbacher Straße bereits an Ihrer Leistungsgrenze ist. Der Anschluss sämtlicher Abwässer muss über die Leitungen in der Ringstraße, bzw. Eichfelder Straße erfolgen.

3.11. Brandschutz

Die Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge zum Planungsgebiet ist über die Rimbacher Straße und Ringstraße gewährleistet.

Die vorhandenen Sonderfahrzeuge TRB-23 der Feuerwehr Volkach sind keine genormte Hubrettungsfahrzeug und haben entsprechend abweichende Anforderungen an die Aufstellflächen.
Bei der Planung sind die Flächen gemäß der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr und die abweichenden Anforderungen für die TRB-23 zu berücksichtigen.

Die Zufahrten und die Aufstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu befestigen, zu kennzeichnen und freizuhalten.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und W 331 „Hydrantenrichtlinie“ sichergestellt.

3.12. Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folg dar:

Geplante Nutzung im Geltungsbereich	Flächen in m^2	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet	2.987 m^2	100

B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

1. Der Stadtrat der Stadt Volkach hat in der Sitzung am …… gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht.
   Die Öffentlichkeit konnte sich von …… bis einschließlich …… zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung unterrichten und während dieser Frist zur Planung äußern.

2. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom …… einschließlich seiner Begründung wurde von dem Stadtrat der Stadt Volkach in öffentlicher Sitzung am…… gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

3. Die öffentliche Auslegung wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… öffentlich ausgelegt.

4. Den Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom …… gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… beteiligt.

TöB-Liste:

5. Der Stadtrat der Stadt Volkach hat in der Sitzung am …… die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt.

6. Der Stadtrat der Stadt Volkach hat mit Beschluss des Stadtrats vom …… den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Wohnanlage Rimbacher Straße" in Kraft getreten.

   Der Bebauungsplan wird mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und kann bei der Stadtverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

C. Anlagen

Anlage 1:
Stellungnahme zum speziellen Artenschutz, FABION GbR, Naturschutz - Landschaft - Abfallwirtschaft, Stand 28.06.2021