
Gemeinde Aurachtal

Bebauungsplan „Ortskern Münchaurach I“

Begründung zum Bebauungsplan

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Aurachtal
Lange Straße 2, 91086 Aurachtal
vertreten durch 1. Bürgermeister Herrn Schumann

Auftragnehmer: Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land,
Wilhelmstraße 30, 91413 Neustadt/ Aisch
Matthias Rühl, Dipl.-Ing. (TU), Stadtplaner ByAK (SRL)

Stand der Planung: 31.01.2018

.....
1. Bürgermeister Herr Schumann
Gemeinde Aurachtal

.....
Matthias Rühl
Raumplaner, Stadtplaner

Gemeinde Aurachtal

Aufstellung Bebauungsplan „Ortskern Münchaurach I“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan

Stand: Entwurf 31.01.2018

1. Anlass, Planungsproblematik, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Aurachtal wurde in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Das Untersuchungsgebiet für Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB umfasst den Ortskern von Münchaurach und angrenzende Bereiche.

Das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist vollständig darin enthalten.

Bei der Bestandsaufnahme und der Analyse im Rahmen der VU wurden im Planungsgebiet funktionale und gestalterische Defizite (z.B. fehlende Erschließung, unzureichende Fußwegeerschließung, ungünstig zugeschnittene Grundstücke, Abstandsflächenproblematik usw.) sowie hohe Anforderungen des Denkmalschutzes (sanierungsbedürftige historische Bausubstanz, Denkmalschutzkonzept ist in Arbeit) und hohe Anforderungen an den Erhalt und die Fortentwicklung innerörtlicher Grünelemente und -flächen festgestellt.

Bauliche Absichten eines Investors sowie die Notwendigkeit mögliche negative Auswirkungen auf die innerörtliche bauliche Ordnung und die Erschließung zu vermeiden, haben den Gemeinderat dazu veranlasst für das im Folgenden dargestellte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Veränderungssperre zu erlassen (12.01.2017). Dies war insbesondere deswegen erforderlich, damit Flächen für öffentliche Erschließung gesichert werden können, bevor eine Überbauung oder ein Weiterverkauf stattfinden. Ein Sanierungsgebiet - mit weitreichenden Rechten der Gemeinde – ist noch nicht erlassen worden, da die VU noch nicht abgeschlossen ist.

Auf die Ergebnisse des kommunalen Denkmalschutzkonzepts (KDK) wird noch gewartet.

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist die maßvolle Verdichtung und Neuordnung der Bebauung unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der VU, gemeindlicher Erschließungsziele sowie der Beachtung denkmalpflegerischer Belange im innersten Ortskernbereich.

2. Beschreibung des Planungsbereichs, Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Der Geltungsbereich umfasst Flächen zwischen der Königstraße östlich der Schulstraße und dem Kellerweg. Östlich des Kellerwegs sind kleinere Flächen mit einbezogen worden. Das Gelände fällt unterschiedlich stark von Nord nach Süd ab. In der Vergangenheit sind auf einzelnen Grundstücken offensichtlich Terrassierungen vorgenommen worden, um weitgehend ebene Flächen zu erhalten.

Das Gelände ist bis auf eine Fläche im Westen, an der Schulstraße, dicht bebaut.

Folgende Flurnummern befinden sich im Geltungsbereich: 60/10; 80; 82; 83; 83/2; 83/3; 84, 84/2; 85; 85/2; 95 und 441/3 sowie Teilflächen aus Fl.-Nrn. 60/11; 60/17, jeweils Gemarkung Münchaurach.

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als Dorfgebiet „MD“ in brauner Farbe dargestellt.

Eine Bushaltestelle ist als orangener Kreis mit einem „H“ verzeichnet. Auf der Fläche des Kellerwegs sind Kabelführungen verzeichnet.



Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP, Quelle Gemeinde

Die Baudenkmäler, Königstraße Hs.-Nr. 28, Fl.-Nr. 85/2, und Hs.-Nr. 32, Fl.-Nr. 80, sind nicht im FNP/LP enthalten.

3. Wahl des Planungsverfahrens:

Es handelt sich um eine innerörtliche Fläche, die weitgehend bebaut ist. Leer stehende und gering genutzte Gebäude sind in hohem Umfang vorhanden. § 13a BauGB kann hier angewendet werden, da es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, die jetzt teilweise bebaut sind bzw. um unbebaute Flächen, die nachverdichtet werden können.

Zudem ist mittelfristig zu erwarten, dass noch vorhandene, früher landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude entweder abgebrochen oder umgebaut werden.

Es wird das beschleunigte Verfahren angewandt. Die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten, der Geltungsbereich umfasst lediglich knapp 5.000 m².

4. Planung:

4.1. Städtebauliches Konzept:

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Teilfläche des Ortskerns von Münchaurach. In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Strukturwandel in der Landwirtschaft in Münchaurach weitgehend abgeschlossen ist. Der Ortskern ist charakterisiert durch eine Gemengelage aus Wohnhäusern und kleineren handwerklichen Betrieben, einem verbliebenem Laden und einer Gaststätte. Die Entwicklungsrichtung soll den Schwerpunkt auf das Wohnen legen, ohne die nichtstörenden Betriebe zu vertreiben.

Dem Leerstand soll durch bauliche Neustrukturierung mit Abbruch nicht benötigter, meist gering genutzter Bausubstanz begegnet werden.

Diese Überlegungen liegen dem Konzept des Bebauungsplanes zugrunde.

4.2. Art der baulichen Nutzung:

Die landwirtschaftliche Nutzung, die zum Zeitpunkt der Fortschreibung des FNP/LP möglicherweise noch rudimentär vorhanden war, ist vollständig ausgelaufen. Die Zielsetzung der damaligen Darstellung eines Dorfgebietes „MD“ (§ 5 BauNVO) kann nicht wirklich nachvollzogen werden. Vielmehr wäre bereits damals die Zielsetzung eines Mischgebietes „MI“ (§ 6 BauNVO) besser gewesen, denn es war und ist eine Gemengelage von Kleingewerbe und Wohnen im Gebiet und in den umliegenden Bereichen vorhanden.

Eine Anpassung des wirksamen FNP/LP erfolgt derzeit nicht, da § 13a Abs. 2 Punkt 2 dies nicht erfordert.

Sollten dennoch – wider Erwarten – landwirtschaftlich genutzte Gebäude im Planungsgebiet vorhanden sein, so soll gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die Erweiterung, Änderung als allgemein zulässig gelten. Dazu wurde textliche Festsetzung Nr. 2 vorsorglich aufgenommen.

4.3. Maß der baulichen Nutzung:

a) Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan sieht vor im westlichen Teilbereich die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festzusetzen, da in diesem Bereich der Übergang in Wohnnutzung beginnt. Eine zu dichte Bebauung soll vermieden werden, auch um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke sicher zu stellen.

Im östlichen, großflächigeren Teil, soll eine GRZ von maximal 0,5 gelten. Hier sind bereits jetzt dichtere bauliche Verhältnisse vorhanden. Dennoch soll aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung der maximal zulässige Wert von 0,6 nicht erreicht werden.

b) Geschoßflächenzahl

Ähnlich wie bei a) reagiert die GFZ auf die geplante Verdichtung und sieht im westlichen Teil (eher Wohnnutzung) eine etwas niedrigere GFZ (0,8) vor als im östlichen Teil (dort 1,0 zulässig).

c) Geschossigkeit, Dachform- und -neigung

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des inneren Ortskerns und weist eine gute Verdichtung der Bebauung mit grundsätzlich zweigeschossigen Hauptgebäuden auf. Diese Systematik soll beibehalten werden, so dass unter Punkt 1 der städtebaulichen Festsetzungen für Hauptgebäude eine mindestens zweigeschossige Bebauung festgesetzt wird.

Die historischen Gebäude Königstraße 28 und 32 sind wenigstens zweigeschossig, bei Hs.-Nr. 32 könnte es sich schon aufgrund der Breite des Gebäudes beim Dachraum (steile Dachneigung) auch um ein Vollgeschoss handeln.

Ein drittes Vollgeschoß ist aufgrund der Festsetzung „D“ im Dachraum zu entwickeln.

Das zulässige Satteldach mit hohem Neigungsgrad von 42° bis 48° erlaubt diese gute Ausnutzung der vorhandenen und geplanten Kubaturen. Ein Kniestock war bei früheren Gebäuden unüblich. Er ist unzulässig (vgl. Festsetzung Nr. 6).

Damit im geneigten Gelände keine zu hohen Gebäude entstehen können wurde die maximale Firsthöhe auf 12 m beschränkt (vgl. Nr. 5).

d) Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Es wird offene Bauweise „o“ gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind daher mit Grenzabstand zu errichten. Dies garantiert langfristig die Schaffung guter Belichtung und Belüftung im Gebiet und sichert gesunde Wohnverhältnisse.

Bei einigen Grundstücken (z.B. Fl.-Nr. 80) steht ein Nebengebäude sehr nahe an der Grundstücksgrenze. Sollte ein solches Gebäude neu errichtet werden, ist der gesetzlich geltende Grenzabstand bei der Neuerrichtung einzuhalten. Die Baugrenze hat darauf reagiert.

Bei Hauptgebäuden wurde an wichtigen städtebaulichen Raumkanten eine Baulinie festgesetzt. Dies ist erforderlich, um einen geschlossenen Raumcharakter entlang der Hauptstraßen zu erhalten. Denkmalgeschützte Gebäude sind in ihrer Kubatur grundsätzlich mit Baulinien umgeben.

Auch Gebäude auf sehr kleinen Grundstücken (z.B. Fl.-Nr. 82) sind mittels Baulinie gesichert. Eine Neuerrichtung eines solchen Gebäudes mit Grenzabstand würde das Grundstück unbebaubar machen und eine Baulücke erzeugen. Dies ist nicht im Sinne des BauGB und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Gebäude sollen im Charakter des Ortskerns als einfache und schlichte Baukörper errichtet werden, vgl. Festsetzung Nr. 3. Aneinander gebaute Gebäude sollen gleichartig ausgeführt werden (

Oft weisen Hauptgebäude Anbauten auf. Diese sind in ihrer Dimension deutlich untergeordnet zu errichten, z.B. auf Fl.-Nr. 82 oder Fl.-Nr. 80. Festsetzung Nr. 4 regelt im Detail die Anforderungen an Anbauten.

e) weitere Regelungen

Um ein geschlossenes Ortsbild zu erzielen sind gestalterische Regelungen (vgl. Festsetzungen Nrn. 7 bis 9) einzuhalten. Dies betrifft die Gliederung von Dachflächen, Fensterformate oder auch Dachfarben.

Einschränkungen bei neuen Energieträgern durch Denkmalschutzbelange sind zu beachten. Grundsätzlich sollen aber erneuerbare Energien durch diesen Bebauungsplan nicht behindert werden.

Weitere Regelungen betreffen Nebenanlagen (Nr. 12), Stellplätze und Garagen (10; 11; 14) und Einfriedungen, wobei das abschüssige Gelände zu beachten ist. Höhere Einfriedungen über 1,40 m dürfen nicht errichtet werden, da sie sonst zu wuchtig und beengend wirken. Sie sind daher transparent auszuführen. Transparenz wird z.B. auch durch einen fränkischen Holzlattenzaun erreicht.

4.4. Erschließung

a) Straßenverkehrserschließung

Mit der Königstraße (Staatsstraße 2244) und der Schulstraße (Gemeindestraße) sind leistungsfähige Straßenanbindungen vorhanden. Sie erschließen den weitaus größten Teil des Planungsgebietes.

Der Kellerweg, ebenfalls eine Gemeindestraße, ist zumindest im nördlichen Teil bereits Gemeindefläche. Der südliche Teil gehört jedoch zur privaten Flurnummer 95. Er soll künftig als öffentliche Fläche durchgängig in öffentlicher Hand sein. Dazu ist Grunderwerb erforderlich.

b) Öffentlicher Nahverkehr

An der Königstraße bei den Hausnummern 28 und 30 befindet sich eine öffentliche Bushaltestelle. Ihr fehlt jegliche Qualität. Sie hat keine Buswartehalle, so dass die Nutzer des ÖPNV Wind und Wetter voll ausgesetzt sind. Sie ist nicht barrierefrei ausgebaut und verfügt über keinerlei Aufstellfläche für wartende Personen.

Die Busbucht an der St 2244 ist so schmal, dass der Bus beim Halten grundsätzlich weit in die Staatsstraße hineinragt. Dies führt zu gefährlichen Situationen wenn andere Fahrzeuge am wartenden Bus vorbeifahren.

Die Bushaltestelle soll daher verlegt werden. Ein Ersatz im Ortskern wurde aufgrund der unübersichtlichen, gewundenen Straßenführung der St 224 noch nicht gefunden. Günstig wäre ein Haltepunkt etwas weiter westlich.

Eine Haltestelle in der Nähe des Rathauses wäre vom zur Verfügung stehenden Platz leicht zu realisieren, wäre dann aber zu nahe an der nächsten Haltestelle bei dem sich entwickelnden kleinen Ortszentrum mit Apotheke, Bäcker und weiteren wichtigen täglichen Zielen.

c) Fuß- und Radwege

Entlang der Königstraße (St 2244) führt ein rudimentärer Gehweg. An einigen Stellen im Planungsgebiet und in der unmittelbaren Umgebung wird er deutlich schmaler als 1,50 m. Damit ist er zu schmal, um eine Begegnung von Personen an der stark befahrenen Straße zu ermöglichen. Ein wesentliches Ziel der Stadtsanierung ist es Orte durchlässig zu gestalten und kurze Wege für Fußgänger zu schaffen.

In der Schulstraße führt der Gehweg derzeit entlang der Ostseite der Schulstraße weiter, dann endet er unvermittelt. Fußgänger, speziell Kinder auf dem Schulweg müssen auf die Straße ausweichen oder die Schulstraße queren.

Ein wesentliches Ziel dieser Planung ist es den Fußweg an der Ostseite der Schulstraße weiter zu führen, so dass das Betreten der Straße oder das Queren der Straße nicht mehr erforderlich wird. Auch über den Geltungsbereich des B-Plans hinaus ist die Fortführung des Gehwegs ohne Probleme möglich.

d) Oberflächenwasserableitung und Schmutzwasserbeseitigung

Der Ortskern von Münchaurach weist eine Entsorgung im Mischwassersystem auf. Dieses wird nicht verändert. Die Flächen sind im Entwässerungskonzept der Gesamtgemeinde enthalten. Eine geringfügige Verdichtung der Bebauung und Nutzung kann durch Anschlüsse an das bestehende System problemlos erfolgen.

Dennoch soll auf möglichst geringe Bodenversiegelung geachtet werden. In der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist dies unter § 5 bereits geregelt.

e) Wasserversorgung, Elektrizität, Medien

Die Anschlüsse sind bereits vorhanden. Neubauten werden an das jeweilige bestehende Netz angeschlossen.

4.5. Grünordnung

Im Planungsgebiet ist nur ein einziger größerer Baum vorhanden. Es ist ein alter Nußbaum vor dem Gebäude Königstraße 28. Er prägt das Umfeld durch seine mächtige Krone und ist im Straßenraum zu jeder Jahreszeit sehr präsent. Für diesen Baum wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Pflanzgebote für Bäume (vertikale Begrünung) wurden auf mehreren Grundstücken festgesetzt, um eine bessere Durchgrünung des Gebietes zu erreichen. Dies soll eine Verbesserung des Kleinklimas und eine Aufwertung des direkten Wohnumfeldes herbeiführen. Bäume sind wichtige Elemente um dem Klimawandel entgegenzuwirken (Temperaturregelung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Erlebbarmachen der Jahreszeiten und vieles mehr).

5. Alternativenprüfung

a) Nullvariante: Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, kann eine Bebauung nach § 34 BauGB stattfinden. Sie kann höhere Dichtewerte annehmen als die festgesetzten Werte.

b) „Negativ“planung: Eine Erhaltung der innerörtlichen nicht bebauten Flächen wurde überlegt, aber nicht ernsthaft verfolgt. Die Ziele der Landes- und der Regionalplanung gehen in Richtung Nachverdichtung und höhere Ausnutzung vorhandener, bereits erschlossener Flächen. Die gesetzlichen Regelungen im Baugesetzbuch unterstützen diese Ziele.

6. Flächenbilanz, städtebauliche Maßzahlen

Durch den Bebauungsplan entstehen Bauflächen für einige zusätzliche Wohneinheiten, geschätzt 4 Stück.

Flächenbilanz:

Der Geltungsbereich umfasst	ca. 4.900 m ²
Davon Mischgebiet	ca. 4.330 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 260 m ²
Öffentliche Fußwege	ca. 310 m ²

Aufgestellt zum Planstand Entwurf 31.01.2018

STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch

Gemeinde Aurachtal

Aufstellung Bebauungsplan „Ortskern Münchaurach I“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan

Stand: Entwurf 31.01.2018

1. Anlass, Planungsproblematik, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Aurachtal wurde in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Das Untersuchungsgebiet für Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB umfasst den Ortskern von Münchaurach und angrenzende Bereiche.

Das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist vollständig darin enthalten.

Bei der Bestandsaufnahme und der Analyse im Rahmen der VU wurden im Planungsgebiet funktionale und gestalterische Defizite (z.B. fehlende Erschließung, unzureichende Fußwegeerschließung, ungünstig zugeschnittene Grundstücke, Abstandsflächenproblematik usw.) sowie hohe Anforderungen des Denkmalschutzes (sanierungsbedürftige historische Bausubstanz, Denkmalschutzkonzept ist in Arbeit) und hohe Anforderungen an den Erhalt und die Fortentwicklung innerörtlicher Grünelemente und -flächen festgestellt.

Bauliche Absichten eines Investors sowie die Notwendigkeit mögliche negative Auswirkungen auf die innerörtliche bauliche Ordnung und die Erschließung zu vermeiden, haben den Gemeinderat dazu veranlasst für das im Folgenden dargestellte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Veränderungssperre zu erlassen (12.01.2017). Dies war insbesondere deswegen erforderlich, damit Flächen für öffentliche Erschließung gesichert werden können, bevor eine Überbauung oder ein Weiterverkauf stattfinden. Ein Sanierungsgebiet - mit weitreichenden Rechten der Gemeinde – ist noch nicht erlassen worden, da die VU noch nicht abgeschlossen ist.

Auf die Ergebnisse des kommunalen Denkmalschutzkonzepts (KDK) wird noch gewartet.

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist die maßvolle Verdichtung und Neuordnung der Bebauung unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der VU, gemeindlicher Erschließungsziele sowie der Beachtung denkmalpflegerischer Belange im innersten Ortskernbereich.

2. Beschreibung des Planungsbereichs, Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Der Geltungsbereich umfasst Flächen zwischen der Königstraße östlich der Schulstraße und dem Kellerweg. Östlich des Kellerwegs sind kleinere Flächen mit einbezogen worden. Das Gelände fällt unterschiedlich stark von Nord nach Süd ab. In der Vergangenheit sind auf einzelnen Grundstücken offensichtlich Terrassierungen vorgenommen worden, um weitgehend ebene Flächen zu erhalten.

Das Gelände ist bis auf eine Fläche im Westen, an der Schulstraße, dicht bebaut.

Folgende Flurnummern befinden sich im Geltungsbereich: 60/10; 80; 82; 83; 83/2; 83/3; 84, 84/2; 85; 85/2; 95 und 441/3 sowie Teilflächen aus Fl.-Nrn. 60/11; 60/17, jeweils Gemarkung Münchaurach.

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als Dorfgebiet „MD“ in brauner Farbe dargestellt.

Eine Bushaltestelle ist als orangener Kreis mit einem „H“ verzeichnet. Auf der Fläche des Kellerwegs sind Kabelführungen verzeichnet.



Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP, Quelle Gemeinde

Die Baudenkmäler, Königstraße Hs.-Nr. 28, Fl.-Nr. 85/2, und Hs.-Nr. 32, Fl.-Nr. 80, sind nicht im FNP/LP enthalten.

3. Wahl des Planungsverfahrens:

Es handelt sich um eine innerörtliche Fläche, die weitgehend bebaut ist. Leer stehende und gering genutzte Gebäude sind in hohem Umfang vorhanden. § 13a BauGB kann hier angewendet werden, da es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, die jetzt teilweise bebaut sind bzw. um unbebaute Flächen, die nachverdichtet werden können.

Zudem ist mittelfristig zu erwarten, dass noch vorhandene, früher landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude entweder abgebrochen oder umgebaut werden.

Es wird das beschleunigte Verfahren angewandt. Die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten, der Geltungsbereich umfasst lediglich knapp 5.000 m².

4. Planung:

4.1. Städtebauliches Konzept:

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Teilfläche des Ortskerns von Münchaurach. In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Strukturwandel in der Landwirtschaft in Münchaurach weitgehend abgeschlossen ist. Der Ortskern ist charakterisiert durch eine Gemengelage aus Wohnhäusern und kleineren handwerklichen Betrieben, einem verbliebenem Laden und einer Gaststätte. Die Entwicklungsrichtung soll den Schwerpunkt auf das Wohnen legen, ohne die nichtstörenden Betriebe zu vertreiben.

Dem Leerstand soll durch bauliche Neustrukturierung mit Abbruch nicht benötigter, meist gering genutzter Bausubstanz begegnet werden.

Diese Überlegungen liegen dem Konzept des Bebauungsplanes zugrunde.

4.2. Art der baulichen Nutzung:

Die landwirtschaftliche Nutzung, die zum Zeitpunkt der Fortschreibung des FNP/LP möglicherweise noch rudimentär vorhanden war, ist vollständig ausgelaufen. Die Zielsetzung der damaligen Darstellung eines Dorfgebietes „MD“ (§ 5 BauNVO) kann nicht wirklich nachvollzogen werden. Vielmehr wäre bereits damals die Zielsetzung eines Mischgebietes „MI“ (§ 6 BauNVO) besser gewesen, denn es war und ist eine Gemengelage von Kleingewerbe und Wohnen im Gebiet und in den umliegenden Bereichen vorhanden.

Eine Anpassung des wirksamen FNP/LP erfolgt derzeit nicht, da § 13a Abs. 2 Punkt 2 dies nicht erfordert.

Sollten dennoch – wider Erwarten – landwirtschaftlich genutzte Gebäude im Planungsgebiet vorhanden sein, so soll gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die Erweiterung, Änderung als allgemein zulässig gelten. Dazu wurde textliche Festsetzung Nr. 2 vorsorglich aufgenommen.

4.3. Maß der baulichen Nutzung:

a) Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan sieht vor im westlichen Teilbereich die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festzusetzen, da in diesem Bereich der Übergang in Wohnnutzung beginnt. Eine zu dichte Bebauung soll vermieden werden, auch um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke sicher zu stellen.

Im östlichen, großflächigeren Teil, soll eine GRZ von maximal 0,5 gelten. Hier sind bereits jetzt dichtere bauliche Verhältnisse vorhanden. Dennoch soll aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung der maximal zulässige Wert von 0,6 nicht erreicht werden.

b) Geschoßflächenzahl

Ähnlich wie bei a) reagiert die GFZ auf die geplante Verdichtung und sieht im westlichen Teil (eher Wohnnutzung) eine etwas niedrigere GFZ (0,8) vor als im östlichen Teil (dort 1,0 zulässig).

c) Geschossigkeit, Dachform- und -neigung

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des inneren Ortskerns und weist eine gute Verdichtung der Bebauung mit grundsätzlich zweigeschossigen Hauptgebäuden auf. Diese Systematik soll beibehalten werden, so dass unter Punkt 1 der städtebaulichen Festsetzungen für Hauptgebäude eine mindestens zweigeschossige Bebauung festgesetzt wird.

Die historischen Gebäude Königstraße 28 und 32 sind wenigstens zweigeschossig, bei Hs.-Nr. 32 könnte es sich schon aufgrund der Breite des Gebäudes beim Dachraum (steile Dachneigung) auch um ein Vollgeschoss handeln.

Ein drittes Vollgeschoß ist aufgrund der Festsetzung „D“ im Dachraum zu entwickeln.

Das zulässige Satteldach mit hohem Neigungsgrad von 42° bis 48° erlaubt diese gute Ausnutzung der vorhandenen und geplanten Kubaturen. Ein Kniestock war bei früheren Gebäuden unüblich. Er ist unzulässig (vgl. Festsetzung Nr. 6).

Damit im geneigten Gelände keine zu hohen Gebäude entstehen können wurde die maximale Firsthöhe auf 12 m beschränkt (vgl. Nr. 5).

d) Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Es wird offene Bauweise „o“ gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind daher mit Grenzabstand zu errichten. Dies garantiert langfristig die Schaffung guter Belichtung und Belüftung im Gebiet und sichert gesunde Wohnverhältnisse.

Bei einigen Grundstücken (z.B. Fl.-Nr. 80) steht ein Nebengebäude sehr nahe an der Grundstücksgrenze. Sollte ein solches Gebäude neu errichtet werden, ist der gesetzlich geltende Grenzabstand bei der Neuerrichtung einzuhalten. Die Baugrenze hat darauf reagiert.

Bei Hauptgebäuden wurde an wichtigen städtebaulichen Raumkanten eine Baulinie festgesetzt. Dies ist erforderlich, um einen geschlossenen Raumcharakter entlang der Hauptstraßen zu erhalten. Denkmalgeschützte Gebäude sind in ihrer Kubatur grundsätzlich mit Baulinien umgeben.

Auch Gebäude auf sehr kleinen Grundstücken (z.B. Fl.-Nr. 82) sind mittels Baulinie gesichert. Eine Neuerrichtung eines solchen Gebäudes mit Grenzabstand würde das Grundstück unbebaubar machen und eine Baulücke erzeugen. Dies ist nicht im Sinne des BauGB und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Gebäude sollen im Charakter des Ortskerns als einfache und schlichte Baukörper errichtet werden, vgl. Festsetzung Nr. 3. Aneinander gebaute Gebäude sollen gleichartig ausgeführt werden (

Oft weisen Hauptgebäude Anbauten auf. Diese sind in ihrer Dimension deutlich untergeordnet zu errichten, z.B. auf Fl.-Nr. 82 oder Fl.-Nr. 80. Festsetzung Nr. 4 regelt im Detail die Anforderungen an Anbauten.

e) weitere Regelungen

Um ein geschlossenes Ortsbild zu erzielen sind gestalterische Regelungen (vgl. Festsetzungen Nrn. 7 bis 9) einzuhalten. Dies betrifft die Gliederung von Dachflächen, Fensterformate oder auch Dachfarben.

Einschränkungen bei neuen Energieträgern durch Denkmalschutzbelange sind zu beachten. Grundsätzlich sollen aber erneuerbare Energien durch diesen Bebauungsplan nicht behindert werden.

Weitere Regelungen betreffen Nebenanlagen (Nr. 12), Stellplätze und Garagen (10; 11; 14) und Einfriedungen, wobei das abschüssige Gelände zu beachten ist. Höhere Einfriedungen über 1,40 m dürfen nicht errichtet werden, da sie sonst zu wuchtig und beengend wirken. Sie sind daher transparent auszuführen. Transparenz wird z.B. auch durch einen fränkischen Holzlattenzaun erreicht.

4.4. Erschließung

a) Straßenverkehrserschließung

Mit der Königstraße (Staatsstraße 2244) und der Schulstraße (Gemeindestraße) sind leistungsfähige Straßenanbindungen vorhanden. Sie erschließen den weitaus größten Teil des Planungsgebietes.

Der Kellerweg, ebenfalls eine Gemeindestraße, ist zumindest im nördlichen Teil bereits Gemeindefläche. Der südliche Teil gehört jedoch zur privaten Flurnummer 95. Er soll künftig als öffentliche Fläche durchgängig in öffentlicher Hand sein. Dazu ist Grunderwerb erforderlich.

b) Öffentlicher Nahverkehr

An der Königstraße bei den Hausnummern 28 und 30 befindet sich eine öffentliche Bushaltestelle. Ihr fehlt jegliche Qualität. Sie hat keine Buswartehalle, so dass die Nutzer des ÖPNV Wind und Wetter voll ausgesetzt sind. Sie ist nicht barrierefrei ausgebaut und verfügt über keinerlei Aufstellfläche für wartende Personen.

Die Busbucht an der St 2244 ist so schmal, dass der Bus beim Halten grundsätzlich weit in die Staatsstraße hineinragt. Dies führt zu gefährlichen Situationen wenn andere Fahrzeuge am wartenden Bus vorbeifahren.

Die Bushaltestelle soll daher verlegt werden. Ein Ersatz im Ortskern wurde aufgrund der unübersichtlichen, gewundenen Straßenführung der St 224 noch nicht gefunden. Günstig wäre ein Haltepunkt etwas weiter westlich.

Eine Haltestelle in der Nähe des Rathauses wäre vom zur Verfügung stehenden Platz leicht zu realisieren, wäre dann aber zu nahe an der nächsten Haltestelle bei dem sich entwickelnden kleinen Ortszentrum mit Apotheke, Bäcker und weiteren wichtigen täglichen Zielen.

c) Fuß- und Radwege

Entlang der Königstraße (St 2244) führt ein rudimentärer Gehweg. An einigen Stellen im Planungsgebiet und in der unmittelbaren Umgebung wird er deutlich schmaler als 1,50 m. Damit ist er zu schmal, um eine Begegnung von Personen an der stark befahrenen Straße zu ermöglichen. Ein wesentliches Ziel der Stadtsanierung ist es Orte durchlässig zu gestalten und kurze Wege für Fußgänger zu schaffen.

In der Schulstraße führt der Gehweg derzeit entlang der Ostseite der Schulstraße weiter, dann endet er unvermittelt. Fußgänger, speziell Kinder auf dem Schulweg müssen auf die Straße ausweichen oder die Schulstraße queren.

Ein wesentliches Ziel dieser Planung ist es den Fußweg an der Ostseite der Schulstraße weiter zu führen, so dass das Betreten der Straße oder das Queren der Straße nicht mehr erforderlich wird. Auch über den Geltungsbereich des B-Plans hinaus ist die Fortführung des Gehwegs ohne Probleme möglich.

d) Oberflächenwasserableitung und Schmutzwasserbeseitigung

Der Ortskern von Münchaurach weist eine Entsorgung im Mischwassersystem auf. Dieses wird nicht verändert. Die Flächen sind im Entwässerungskonzept der Gesamtgemeinde enthalten. Eine geringfügige Verdichtung der Bebauung und Nutzung kann durch Anschlüsse an das bestehende System problemlos erfolgen.

Dennoch soll auf möglichst geringe Bodenversiegelung geachtet werden. In der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist dies unter § 5 bereits geregelt.

e) Wasserversorgung, Elektrizität, Medien

Die Anschlüsse sind bereits vorhanden. Neubauten werden an das jeweilige bestehende Netz angeschlossen.

4.5. Grünordnung

Im Planungsgebiet ist nur ein einziger größerer Baum vorhanden. Es ist ein alter Nußbaum vor dem Gebäude Königstraße 28. Er prägt das Umfeld durch seine mächtige Krone und ist im Straßenraum zu jeder Jahreszeit sehr präsent. Für diesen Baum wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Pflanzgebote für Bäume (vertikale Begrünung) wurden auf mehreren Grundstücken festgesetzt, um eine bessere Durchgrünung des Gebietes zu erreichen. Dies soll eine Verbesserung des Kleinklimas und eine Aufwertung des direkten Wohnumfeldes herbeiführen. Bäume sind wichtige Elemente um dem Klimawandel entgegenzuwirken (Temperaturregelung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Erlebarmachen der Jahreszeiten und vieles mehr).

5. Alternativenprüfung

a) Nullvariante: Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, kann eine Bebauung nach § 34 BauGB stattfinden. Sie kann höhere Dichtewerte annehmen als die festgesetzten Werte.

b) „Negativ“planung: Eine Erhaltung der innerörtlichen nicht bebauten Flächen wurde überlegt, aber nicht ernsthaft verfolgt. Die Ziele der Landes- und der Regionalplanung gehen in Richtung Nachverdichtung und höhere Ausnutzung vorhandener, bereits erschlossener Flächen. Die gesetzlichen Regelungen im Baugesetzbuch unterstützen diese Ziele.

6. Flächenbilanz, städtebauliche Maßzahlen

Durch den Bebauungsplan entstehen Bauflächen für einige zusätzliche Wohneinheiten, geschätzt 4 Stück.

Flächenbilanz:

Der Geltungsbereich umfasst	ca. 4.900 m ²
Davon Mischgebiet	ca. 4.330 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 260 m ²
Öffentliche Fußwege	ca. 310 m ²

Aufgestellt zum Planstand Entwurf 31.01.2018

STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch