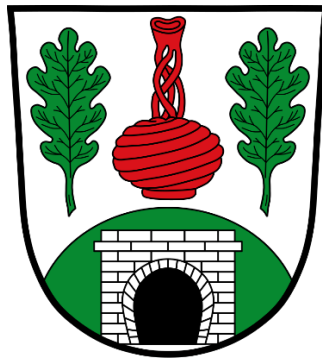


BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BAHNAREAL“

GEMEINDE HEIGENBRÜCKEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG



Stand: 2026-02-26 | Zeichnerischer Teil: Vent-01 | Bearbeiter: B.Müller



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	4
1.1 Historische und städtebauliche Entwicklung	4
1.2. Bedarfsanalyse.....	6
1.2.1 Kommunale Bedarfe	6
1.2.2. Infrastrukturelle Bedarfe	7
1.1.3. Wohnraumbedarf.....	8
1.1.4. Gewerbliche Nutzungen	13
1.1.5. Grünflächen und Freizeit	14
1.2 aktueller Zustand	14
2. Aufstellungsverfahren	17
2.1 Planungsvorgaben	17
2.2 Rechtsgrundlagen.....	18
2.3 Verfahrensverlauf.....	19
2.4 Verfahrenswahl	19
3. Rahmenbedingungen.....	21
3.1 Lage im Gemeindegebiet	21
3.2 Geltungsbereich.....	22
3.3 Topographie.....	22
3.4 Verkehrserschließung	23
3.5 Bebauung und Nutzung	23
3.6 Natur, Landschaft, Umwelt.....	23
4. Planungskonzeption	23
4.1 Ziele usnd Zwecke der Planung	23
4.2 Städtebauliche Konzeption	24
5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	25
5.1. Allgemeine Festsetzungen, die im gesamten Geltungsbereich gelten:	25
5.1.1 Ermittlung der Wandhöhe:	25
5.2. SO Gebiet (ohne Nummerierung).....	26
5.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	27
5.3. Urbanes Gebiet MU 1.....	28
5.3.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	29
5.4. MU 2 und MU 3	31
5.4.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	32
5.5. MU 4.....	34
5.5.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	35
5.6. WA 1	36
5.6.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	38
5.7. WA 2	39
5.7.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	40
5.8. WA 3	41
5.9.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	42

5.10. WA 4	43
5.10.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	44
5.11. MU 5.....	45
5.11.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	46
5.12. Gebiet für Gemeinbedarf (ohne Nummerierung).....	47
5.12.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	48
7. Grünflächen, Grünordnung (§ 9, Abs 1 Nr. 15 und 15 BauGB).....	49
8 Gestaltung der Gebäude (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	50
9 Gestaltung der Freiflächen	51
10 Sonstige Festsetzungen.....	51
11. Erschließung der Baugebietsflächen.....	53
11.1 Verkehrserschließung	53
11.2 Trink- und Löschwasser, vorbeugender Brandschutz.....	53
11.3 Schmutz- und Niederschlagswasser	53
11.4 Sonstige Versorgungsleitungen	53
12. Durchführung des Bebauungsplans	53
13. Flächenbilanz	54
14. Abwägungsrelevante Belange.....	55
14.1 Natur, Landschaft, Umwelt	55
14.2 Immissionsschutz.....	55
14.3 Denkmalschutz	55
14.4 Bodenschutz	55
14.5 Sonstige öffentliche Belange.....	56
15. Anlagenverzeichnis.....	56

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Historische und städtebauliche Entwicklung

Bis zum Jahre 1854 fand die Entwicklung Heigenbrückens fast ausschließlich in dem sich T-förmig aufweitenden Taleinschnitt zwischen Plattenkuppe, Baßberg und Kurzerrainhöhe statt. Die Wegebeziehungen nach Aschaffenburg im Westen über die Jägerstraße und nach Lohr am Main im Osten über die Hauptstraße verlaufen zu diesem Zeitpunkt noch ungestört.



Historischer Ortskern bei der Uraufnahme ©Bayerische Vermessungsverwaltung mit dem Plangebiet

Mit der Spessarttrampe im Zuge des Baus der Main - Spessartbahn 1854 verändert sich die städtebauliche Situation des Ortes grundlegend, wie man in der Karte aus dem Jahr 1905 sehen kann.



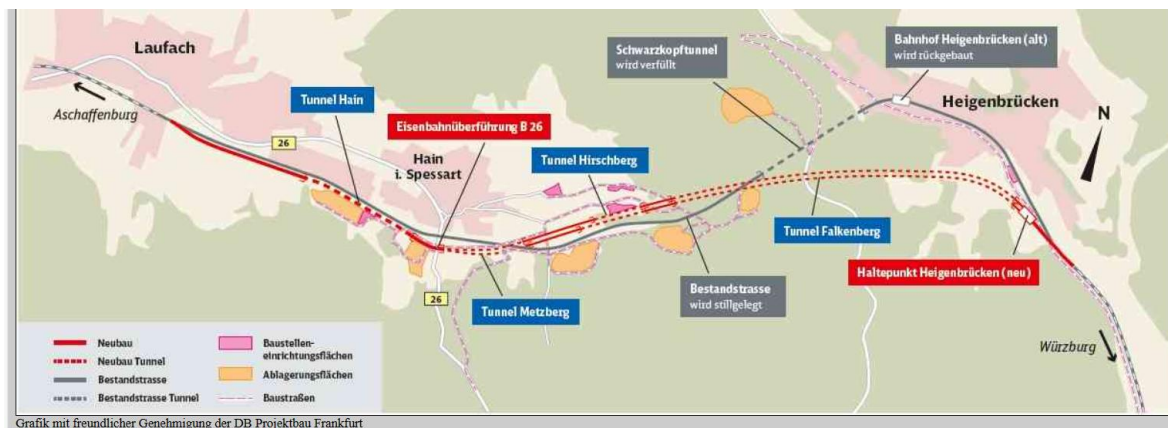
1905 (Bau der Spessarttrampe 1854) Quelle Bayernatlas Bayerische Vermessungsverwaltung



Der Schwarzkopftunnel endet in dem Taleinschnitt zwischen Hainer Berg und Falkenberg, wo die Gleise aus dem Berg kommen und in einem großen Bogen bis an den Fuß der Plattenkuppe verlaufen und an dem Hauptort in Richtung Lohr vorbeiführen. Hierdurch wurde der Ausgang aus der Jägerstraße gekappt und die Straße nach Lohr musste über die Bahngleise geführt werden.

Bis kurz nach dem zweiten Weltkrieg blieb die Siedlungsentwicklung nahezu unverändert. Um den Bahnhof entwickelten sich vereinzelt Gebäude und entlang der Lindenallee fand eine Bebauung statt. Erst in den 60er und 70er Jahren des 20. Jahrhunderts wurde der steil ansteigende Südhang des Baßberges im Norden des Altortes besiedelt und auch in dem Taleinschnitt zwischen Hainer Berg und dem Bergrücken, der sich vom Pollatschdenkmal bis in den Lohrgrund zieht, vollzog sich eine städtebauliche Entwicklung. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden dann auch die offengelassenen Steinbrüche nördlich des Bahnhofareals und der Fuß des Adamsberges bebaut.

Eine völlig neue Möglichkeit zur Siedlungsentwicklung ergab sich durch den Neubau der Tunneltrasse. Anfang dieses Jahrhunderts baute die Deutsche Bahn einen neuen Tunnel, der nicht mehr durch den Schwarzkopfberg sondern durch den sogenannten Falkenberg führt.



Wie aus der Grafik ersichtlich, ist der Tunnel nun deutlich länger, damit ist die Steigung der Strecke insgesamt aber auch flacher, was Ziel des Neubaus war. So konnte zum einen die Steigung noch weiter reduziert werden (größere Länge und weniger Höhenunterschied) zum anderen ergaben sich aber hieraus erheblich bessere Möglichkeiten das frei gewordene Bahnareal zu beplanen und zu nutzen. Durch diese Verlegung der Tunnelausfahrt wurde nun ein ca. 8ha großes Gelände zwischen dem Bahnhof und der neuen Tunnelausfahrt frei, das nun überplant wird. Das Areal eröffnet für Heigenbrücken eine Jahrhundertchance, da der Ort durch die Topografie und naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen in seiner Entwicklung stark eingeschränkt und an anderer Stelle eine Siedlungsentwicklung schwer möglich ist. Das nahezu ebene Gelände ermöglicht eine Verbindung des Hauptortes und der Siedlungsstücke um den Bahnhof. Die bisherige städtebauliche Lücke kann nun geschlossen werden.

Ein bisher nur als Lagerplatz genutztes Grundstück, das sich am östlichen Ortseingang in Richtung Lohr südlich der bisherigen Bahntrasse befindet und unmittelbar an die Abfahrt zum neuen Bahnhalt grenzt, soll in die Planungen zur Umnutzung der eigentlichen ehemaligen Gleis – und Bahnanlagen einbezogen werden. Das in der Hauptflächen annähernd ebene Gelände wird in der Bevölkerung landläufig als „Weberacker“ bezeichnet und auch im weiteren Text der Einfachheit halber so genannt.



In einem partizipatorischen Prozess, in den lokale Akteure, Experten, Behörden, die Bürgerschaft und das politische Gremium eingebunden wurden entstand in den vergangenen Jahren ein Rahmenplan, dessen städtebauliche Ideen nun, wenn auch etwas verändert realisiert werden sollen.

1.2. Bedarfsanalyse

Aktuell gibt es in Heigenbrücken folgende Bedarfe:

1.2.1 Kommunale Bedarfe

Feuerwehrgerätehaus, Bau- und Recyclinghof

Das Feuerwehrgerätehaus und der Bauhof neben dem Rathaus sind so nicht mehr tragbar. Die Einsatzkräfte der Feuerwehr können nicht bis an das Feuerwehrgerätehaus zufahren und dort ihr Fahrzeug abstellen. Sie müssen andernorts parken und genau über die gleiche Einfahrt zulaufen, über die auch die Einsatzfahrzeuge ausfahren. Dies stellt nicht nur einen erheblichen Gefahrenpunkt dar, sondern verlängert Einsatzfristen durch Parksuche und unnötige Fußwege. Das Feuerwehrhaus ist viel zu klein und entspricht in vielen Punkten nicht mehr heutigen Standards, angefangen über die Anzahl an Stellplätzen bis hin zum Fehlen der heute üblichen Schwarz -Weiß Trennung der Einsatzkleidung und der persönlichen Kleidung der Einsatzkräfte sowie fehlenden Duschen, von Geschlechtertrennung ganz zu schweigen. Auch der Bauhof ist beengt. Schüttgüter können hier gar nicht gelagert werden, dies geschieht im Moment im Plangebiet auf der Bahnbrache, ebenso fehlen Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und Lagermöglichkeiten, aber auch Sozial- und Büroräume.

Basierend auf Untersuchungen über Nähe zu Schutzobjekten und zu Wohnorten der Einsatzkräfte wurden im Zuge der Rahmenplanung zwei Standorte näher untersucht: Die oben erwähnte zusätzliche Fläche, der sogenannte Weberacker und die Fläche der jetzigen Ortseinfahrt. Da der Rückbau der Brücke der aktuell einzigen Zufahrt in den Hauptsiedlungsbereich aber noch sehr lange dauern wird, wurde in der Planung der vorläufige Erhalt der Brücke berücksichtigt. Dies führte dazu, dass es zu viele Einschränkungen für einen Neubau gab, ganz abgesehen von der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung, die durch den Feuerwehrbetrieb gestört werden könnte. Daher entschied man sich prinzipiell für den Standort Weberacker, da dieser einen kreuzungsfreien Verkehr der ausrückenden Einsatzfahrzeuge mit den anfahrenen Einsatzkräfte sowie ausreichend Platz zum Parken ermöglicht. Um die Synergien bündeln zu können wurde auch der Bauhof im Anschluss vorgesehen. So können z.B. Waschplätze gemeinsam genutzt werden, aber ggf. auch Sozialräume und Lagerbereiche und Heizung. Alle Funktionen des Bauhofes, die im Moment an mindestens drei Stellen im Ortsbereich verstreut sind, können so an einem Ort konzentriert werden.

Der Recyclinghof liegt heute im Nordwesten des Siedlungskörpers. Er ist nur über das Straßennetz des Altortes erreichbar, das an einigen Stellen kaum für einen Begegnungsverkehr ausreicht. Der gesamte Ziel- und Quellverkehr muss über die Bergstraße abgewickelt werden, was eine hohe Belastung für die Anwohner darstellt. Der Vorteil des Standortes abseits der Siedlung, was Lärm und Gerüche betrifft, ist auch



gleichzeitig ein Nachteil: Nicht nur die PKW's- teilweise mit Hänger - belasten so insbesondere am Wochenende die überwiegend zum Wohnen genutzten Gebiete, sondern auch die Entsorgungsfahrzeuge müssen den gleichen Weg zurücklegen. Synergien mit anderen gemeindlichen Einrichtungen, insbesondere die Bereitstellung von kommunalem Personal, können am aktuellen Standort aufgrund der Außenposition nicht entstehen. Daher soll der Recyclinghof neben dem Bauhof untergebracht werden, jedoch abseits der Wohnbebauung. So können die verkehrlichen Probleme gelöst werden, ohne dass Konflikte mit anderen Nutzungen zu befürchten sind.

Kita

Die aktuelle Kita südlich der Schule hat brandschutz- und bautechnische Probleme und einen nur sehr kleinen Außenspielbereich. Für den aktuellen und zu erwartenden Bedarf ist die Einrichtung zu klein und Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nicht. Eine weitere Schwierigkeit liegt in der Erreichbarkeit. An der Einrichtung selbst gibt es keine Parkplätze und somit auch keine Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Eltern, die ihre Kinder holen und bringen. Eine Sanierung der Einrichtung würde unweigerlich eine teure Interimslösung erfordern. Daher wurde bereits in der Rahmenplanung ein Neubau im Plangebiet vorgesehen.

1.2.2. Infrastrukturelle Bedarfe

Nahversorgung

Der vorhandene kleine Vollsortimenter mit Metzger – und Bäckertheke sichert aktuell die Nahversorgung der Gemeinde. Andere Angebote des täglichen Bedarfs gibt es in Heigenbrücken nicht. Für andere Angebote muss nach Lohr oder Aschaffenburg gefahren werden, die beide deutlich über 20km entfernt sind. Zum einen hat der jetzige Betreiber bereits signalisiert, dass er altersbedingt in ein paar Jahren in Ruhestand gehen wird, zum anderen ist die vorhandene Fläche für einen, den heutigen Ansprüchen genügenden Markt und dessen Sortimentsbreite zu klein. Die Zuordnung innerhalb der zentralen Orte sieht für Heigenbrücken die Funktion eines Grundzentrums vor. Zur Erfüllung dieser Aufgabe ist das Vorhandensein einer solchen Einrichtung mit einem attraktiven Angebot des täglichen bis hin zum periodischen Bedarf zwingend erforderlich. Ein Verlust eines Marktes würde mittel – bis langfristig neben den tatsächlichen Versorgungsnachteilen auch eine Abstufung in der Hierarchie der zentralen Orte zur Folge haben. Im Umkehrschluss kann davon ausgegangen werden, dass ein attraktiver Vollsortimenter durch seine Sogwirkung auch zur Ansiedlung anderer Handelsbetriebe und kopplungsrelevanter Dienstleister führt, die von der Frequenz der Besucher profitieren und die Kaufkraft vor Ort abschöpfen können. Daher sollen auch im Umfeld des Marktes Gebäude entstehen, die von dieser Entwicklung profitieren können.

Im Nachgang der Rahmenplanung erfolgten konkrete Abstimmungen mit Handelsketten und Betreibern von Märkten. Hierbei wurde deutlich, dass Heigenbrücken einen Grenzfall der Wirtschaftlichkeit für einen Vollsortimenter bedeutet. Um diesen Nachteil auszugleichen, reagiert die Planung mit möglichst optimalen Standortvoraussetzungen wie gute Anfahrbarkeit, geringer Erschließungsaufwand und großzügige Flächen zum Parken und Nähe zur Staatsstraße. In Gesprächen mit Investoren zeigte sich, dass eine wohl



ungewöhnliche, aber sehr wirtschaftliche Möglichkeit darin besteht, die Kita und den Markt baulich zu kombinieren, sodass die Kita auf dem Markt gebaut werden kann.

Alter Bahnhof

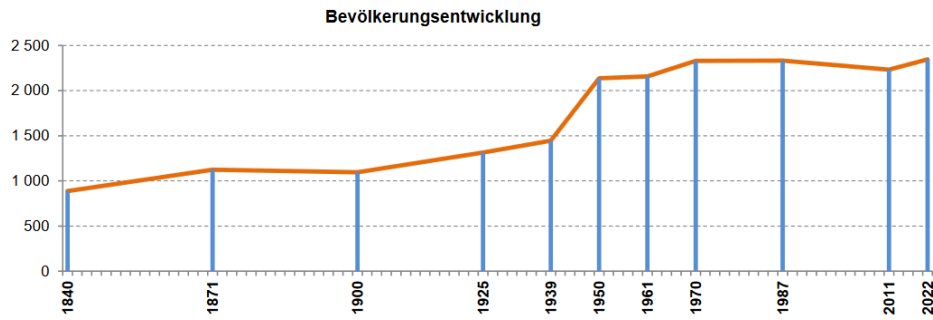
Der „Alte Bahnhof“ befindet sich im Besitz der Gemeinde und steht aktuell leer. Das Gebäude ist ein sogenanntes Einzeldenkmal. Eine Renovierung ist dringend erforderlich. Verhandlungen mit einem Investor sind bisher gescheitert. Im Moment befindet sich die Gemeinde in einem Wettbewerb für die Ansiedlung einer staatlichen Einrichtung in dem Gebäude. Sollte sie hier zum Zug kommen, werden Erweiterungen erforderlich sein. Aber auch eine Veräußerung ist denkbar. Zur Absicherung der Nutzung wird es erforderlich sein ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Die anderen Gebäude um den Alten Bahnhof sollen abgebrochen werden.

1.1.3. Wohnraumbedarf

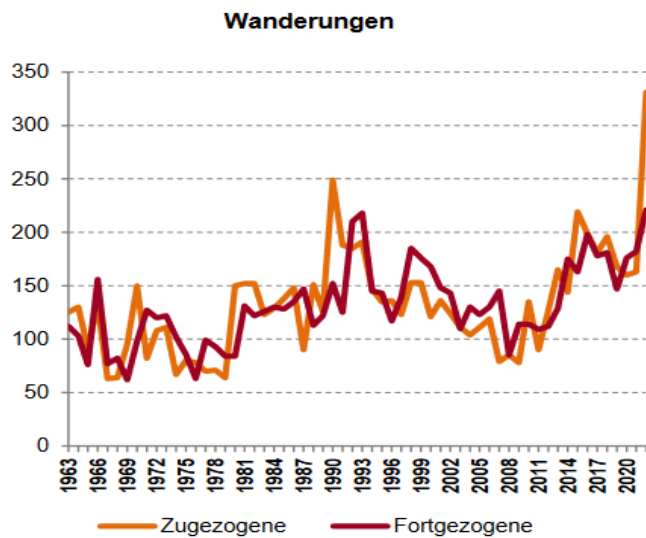
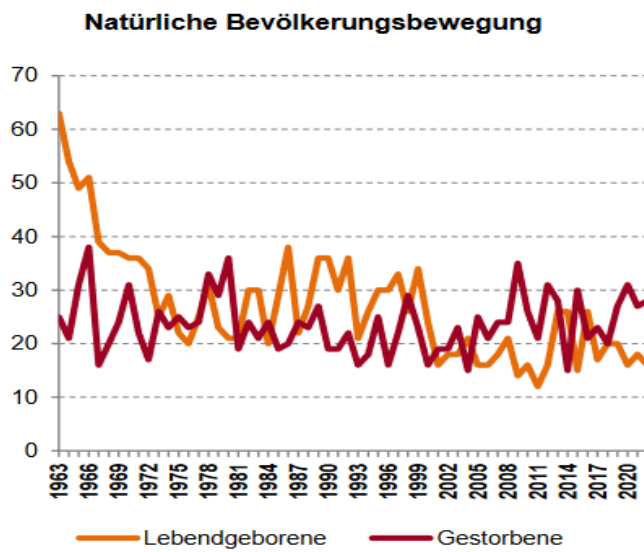
Heigenbrücken hatte bis in die 70er Jahre eine steigende Bevölkerungsentwicklung. Danach kam es bis 1997 zu einer Stagnation und ab dann sank die Bevölkerungszahl bis 2011 geringfügig. Seit 2011 steigt die Bevölkerung, wenngleich in der kürzeren Vergangenheit wieder ein Abwärtstrend erkennbar war, der vorwiegend durch den Zuzug von Flüchtlingen in die Gemeinde in eine Bevölkerungszunahme verwandelt wurde. Dies kann sowohl aus dem Geburten- Sterbefallunterschied und dem Wanderungssaldo geschlossen werden. Während die Sterbefälle deutlich die Anzahl der Geburten übersteigen, fand in den letzten Jahren ein überdurchschnittlicher Zuzug statt.

Wie bereits nach der deutschen Wiedervereinigung geschehen, wo ebenfalls ein hoher Zuzug stattfand, folgt dieser Zuzugwelle in der Regel auch eine ebenso hohe Wegzugwelle. Die Tendenz der Fortzüge steigt mit einer Phasenverschiebung der Kurve der Zuzüge. Will man dem demographischen Wandel begegnen sind Maßnahmen erforderlich, um wenigstens eine Stagnation oder eine leichte Zunahme der Bevölkerung zu generieren. Allein durch die vorhandene Bevölkerung ist nicht nur keine Zunahme, sondern eine Abnahme der Bevölkerung wahrscheinlich.

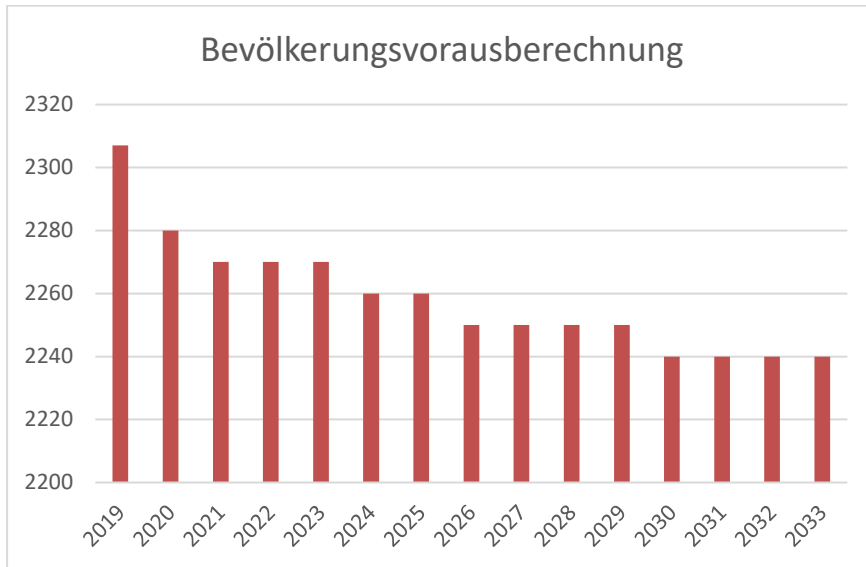
Die aktuellen Prognosen (Stand 2019, Quelle: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553 Heigenbrücken, Heft 553) sehen daher auch eine leichte Abnahme der Bevölkerung vorher. Da die Statistik 2019 erstellt wurde, konnte sie Effekte wie den Ukrainekrieg und den nach wie vor anhaltenden Zustrom von Flüchtlingen insbesondere aus dem vorderen und mittleren Osten nicht vorhersehen. Wie oben erwähnt ist dies jedoch keine solide Basis für eine kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung.



Bevölkerungsentwicklung bis 2022 Quelle: Statistik kommunal 2023



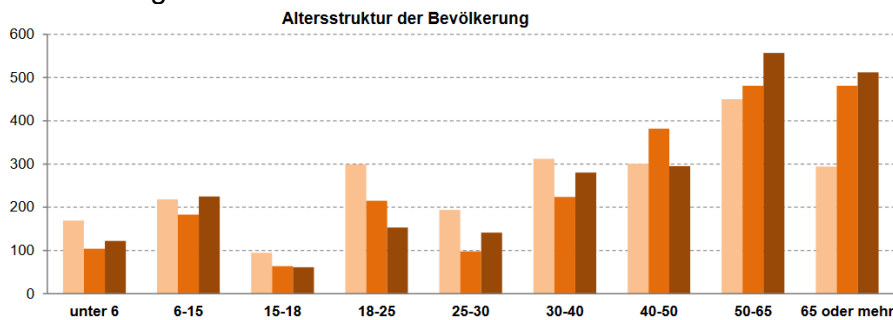
Quelle: Statistik kommunal 2023

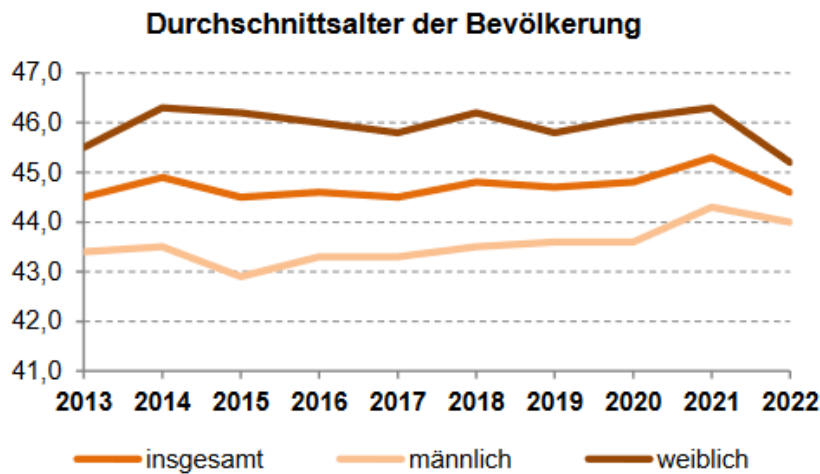


Quelle: Statistik kommunal 2023

Mit dem Bevölkerungsverlust geht aber auch eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung einher.

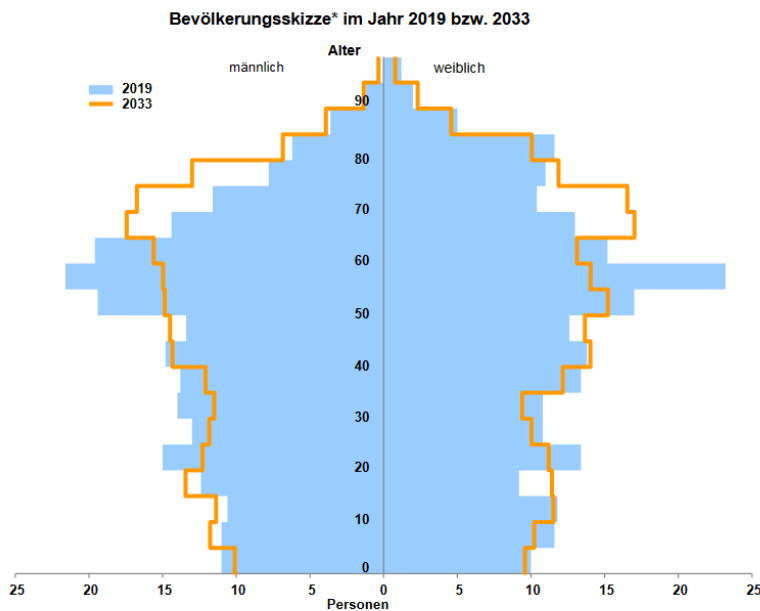
Zwar zeichnet sich erfreulicherweise wenigstens eine Stagnation in den Kohorten der 0–18-Jährigen ab, dramatische ist die Veränderung bei den 18–25-Jährigen, die sich in den letzten 35 Jahren praktisch halbiert hat. Diese Kohorte wird bei der Gründung von Familien und der Übernahme von Gebäuden bzw. bei Neubauten fehlen. Mit der Generation der Babyboomer, die nun im Alter der 50–65-Jährigen angekommen ist und die letzte Generation darstellt, die bei ihrer Geburt noch die Basis der Alterspyramide darstellte, wird in zehn Jahren zu einer Umkehrung der Alterspyramide führen. Diese Tendenz ist heute schon am Anteil der 65-Jährigen und Älteren erkennbar. Diese Tendenz ist klar ablesbar. Durch die oben beschriebenen Zuzüge hat sich auch die Tendenz der Überalterung umgekehrt. Dies dürfte aber nur ein zeitlich begrenzter Effekt sein. Die große Tendenz geht in Richtung Überalterung.





Quelle: Statistik kommunal

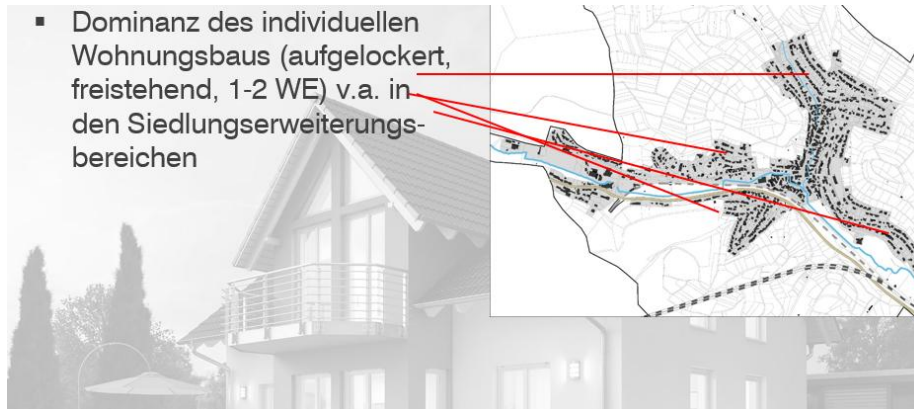
2023



* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren.

Quelle: Statistik kommunal 2023

Man könnte nun meinen, dass aufgrund des stagnierenden Bevölkerungswachstums und der Flächenpotenziale in Heigenbrücken der Wohnraumbedarf gedeckt sein müsste. Dies lässt aber einige Entwicklungen außer Acht. Insbesondere die Siedlungserweiterungen der Nachkriegszeit bedienten vorwiegend den Bedarf nach freistehenden Einfamilienhäusern, während sich im Altort auch mehrgeschossige Wohngebäude finden. Die Gemeinde tut sich schwer an die bereits erschlossenen, aber nach wie vor unbebauten Grundstücke in der Gemeinde zu kommen, bzw. diese als Bauland zu aktivieren.



Große Brachen (bis auf das Bahngelände) oder flächendeckende Leerstände sind in Heigenbrücken nicht anzutreffen. Allerdings gibt es 71 nicht bebaute Grundstücke in den Siedlungsgebieten, die bei dem Faktor von 1,5 Wohneinheiten (WE)/ Grundstück ein Potenzial für ca. 105 WE bieten.

Im Ort stehen ca. 20 Gebäude leer (vorwiegend Altort, aber auch westlicher Ortseingang und auf dem Bahngelände selbst) Die Leerstände in den Gebäuden werden mit dem Faktor 2 berechnet, also 2WE/ Gebäude. Dies ergibt 40WE

Aus der Bevölkerungsprognose ergibt sich ein abnehmender Bedarf
- 19 WE

Der sogenannte Auflockerungsbedarf (Verringerung der Belegungsdichte, z.B. Singlehaushalte, verwitwete Einwohner, gestiegener Wohnraumbedarf) beträgt
(2020 etwa 2,04 Einwohner je WE
2030 etwa 1,86 Einwohner je WE)

Bei 2.211 Einwohnern (Stand: 30. Sept. 2025)

ergibt dies 105 WE

Der Reservebedarf (Wichtig um keine Engpässe im Immobilienmarkt entstehen zu lassen und um Puffer für unvorhergesehene Entwicklungen zu haben) beträgt
12 WE

Dies ergibt einen Prognosebedarf von
(105 WE +12 WE-19 WE)= 98 WE



Bei einer realistischen Aktivierung der vorhandenen Potenziale, d.h. 15% der 71 Baulücken und 30% der 20 Leerstände.

Können in diesem Bereich :

$0,15 \times 71 \times 1,5 \text{ WE} = 16 \text{ WE}$

$0,3 \times 20 \times 2,0 \text{ WE} = 12 \text{ WE}$

Insgesamt 28 WE geschaffen werden.

Dies bedeutet, dass von den benötigten 98 WE im Bestand 28 WE generiert werden können. Hieraus ergibt sich ein Bedarf ohne demographische Veränderung wie Zu – oder Wegzug von **70 WE!**

Bedarf an Wohnraum besteht aber nicht vorwiegend an freistehenden Einfamilienwohnhäusern, die inzwischen auch für weite Kreise der Bevölkerung nicht mehr erschwinglich geworden sind, sondern es besteht der Bedarf an einem ausdifferenzierten und diversifizierten Wohnangebot. Daher ist kein oder wenig individueller Wohnungsbau (Aktivierung der Baulücken und Leerstände durch junge Familien) gewünscht. Vielmehr bestehen Bedarfe an:

- Seniorengerechtes Wohnen, Service-Wohnen, barrierefreies Wohnen, generationenübergreifendes Wohnen, Wohngemeinschaften
- Mietwohnungen und kleinere Wohneinheiten (für Pendler, Singles und Starter)
- Verschiedene Preisklassen und Typologien

Der Bedarf von 70 WE berücksichtigt aber nicht einen, durch Marketingstrategien generierten Zuzug. Dieser wäre aber aus dem Ballungsraum Rhein Main möglich, wenn ein dementsprechendes Wohnraumangebot vorhanden wäre.

Aktuell werden in Frankfurt teilweise über 20 Euro Nettokaltmiete verlangt, im Schnitt 16,50 Euro. Immer mehr Verwaltungen und Firmen fordern von ihren Mitarbeitern verpflichtend mehrere Tage homeoffice zu machen. Dies bedingt, dass bei den Wohnungen einen höherer Flächenbedarf (1-2 Arbeitszimmer) benötigt werden. Alleine 12m² mehr, führt daher zu ca. 200 € Mehrbelastung für einen Arbeitnehmer. Bei einer 120m² Wohnung beträgt der Unterschied Heigenbrücken - Frankfurt bereits 1000 € im Monat.

Dieser Unterschied ist auch für Rentner relevant, deren Einkünfte mit dem Arbeitsende drastisch sinken. Daher steckt im Ballungsraum ein großes Potenzial neue Einwohner zu generieren, die sich das Wohnen dort nicht mehr leisten können oder wollen.

Aber auch für Besserverdiener ist Heigenbrücken mit seinem hohen Freizeitwert, Kita und Grundschulangebot und der guten Anbindung an Aschaffenburg zu weiterführenden Schulen und dem diversifizierten Arbeitsplatzangebot im Großraum Rhein Main ein attraktiver und vor allem sicherer Wohnort.

Wie aus der Analyse für die 3. Änderung des FNP hervorgeht, bestehen wenig sinnvolle und wirtschaftliche Möglichkeiten den Bedarf an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu befriedigen. Die gute verkehrliche Anbindung und das ebene Gelände, insbesondere jedoch die Möglichkeit aufgrund der flachen Topographie den Bahnhof gut zu Fuß oder per Rad zu erreichen, d.h. ohne ein eigenes motorisiertes Fahrzeug, machen das Areal als Wohnstandort attraktiv.

1.1.4. Gewerbliche Nutzungen

Sowohl im Rahmenplan, als auch in dem 2025 erstellten ISEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) wurden Bedarfe für kleine Handwerksbetriebe festgestellt. Eine



Ansiedlung eines großen produzierenden Betriebes ist aufgrund der Standortfaktoren auszuschließen (Topografie, Fehlen großer zusammenhängender Flächen, verkehrliche Anbindung, Arbeitskräftepotenzial). Daher besteht die Notwendigkeit Flächen für nicht störende Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen, die auch die Möglichkeit bieten neben dem Betrieb zu wohnen, was bei Handwerkern oft üblich ist und im Hinblick auf anzustrebende kurze Wege und Wirtschaftlichkeit auch geboten ist.

1.1.5. Grünflächen und Freizeit

Heigenbrücken musste die strukturelle Veränderung von einem Luftkurort in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit einem hohen Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten und relativ hoher Anzahl an Übernachtungstagen pro Gast hin zu einem vorwiegend auf Tagestouristen ausgelegten Angebot verkraften. Dies ging und geht mit einem Verlust an Übernachtungsmöglichkeiten einher. Umgekehrt hat sich aber ein interessantes Angebot für Tagestouristen etabliert, wie der Kletter- und Wildpark, das Freibad und Mountainbikeangebote, teilweise auch in der Nachbarkommune Laufach. Tagungen und Wandertouristen sind weitere Zielgruppen. Die Angebote erstrecken sich aber vorwiegend auf die Saison von April bis Oktober. Daher sollen Möglichkeiten geschaffen werden, auch in der kalten Jahreszeit Tagestouristen nach Heigenbrücken zu locken.

Die Reste des Kurparks stellen nach wie vor einen attraktiven Wohnortnahen Grünraum dar. Unmittelbar um Heigenbrücken befindet man sich sofort in der Natur, weshalb der Bedarf an Grünflächen mitten im Spessart deutlich geringer ausfällt als z.B. in Aschaffenburg. Nichtsdestotrotz sollen keine großstädtischen urbanen Verhältnisse entstehen und das vorhandene Flächenpotenzial auch für die Anlage hochwertiger Grünflächen genutzt werden.

1.2 aktueller Zustand

Aktuell stellt das Areal eine Brachfläche dar. Die Fläche muss aufwändig vor einem Zuwachsen von der Gemeinde geschützt werden. Städtebaulich ist diese Brache nicht attraktiv und wertet das Ortsbild ab. Es besteht die Gefahr, dass hier wild Müll oder Schrott entsorgt wird. Ein weiteres Problem besteht in der Möglichkeit, das städtebauliche Potenzial zu verlieren, sollten sich hier geschützte Pflanzen oder Tiere ansiedeln. Die durchgeführte saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) hat nur für 5 Jahre Bestand und muss dann, insofern keine Bauleitplanung erstellt und umgesetzt wird, erneuert werden.

Es besteht also dringender Handlungsbedarf, die Flächen in Wert zu setzen und die städtebauliche Lücke zu schließen.



Luftaufnahme des Ortes mit dem ehemaligen, kompletten Bahnareal, Quelle Google Earth



Das Areal mit Darstellung des Geltungsbereiches ©Bayerische Vermessungsverwaltung



Aktuelle Situation im Areal, Blick auf die rückgebauten Bahnanlagen mit Gleisschotter

Aktuell besteht im überwiegenden Teil der Fläche kein Baurecht. Um die beschriebenen Bedarfe auf dem Areal realisieren zu können ist daher kommunales Handeln erforderlich. Die planerische Anforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB ist vorhanden und begründet. Hier steht Zitat:

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.“

Ohne das Tätigwerden der Kommune ist die angestrebte städtebauliche Ordnung nicht möglich. Die Gemeinde nimmt daher ihre, vom Gesetzgeber in §1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB verankerte Aufgabe wahr und stellt einen Bebauungsplan für das Plangebiet auf.



2. Aufstellungsverfahren

2.1 Planungsvorgaben

Die Belange der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Freistaats Bayern, welches mit Stand: 1. Juni 2023 letztmalig geändert wurde, und dem Regionalplan (RP) der Region Bayerischer Untermain, zuletzt geändert durch die 18. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain vom 22.12.2025, in Kraft getreten am 23.12.2025.

Die Gemeinde Heigenbrücken wird in der Kategorie Grundzentrum (vormals Unter- und Kleinzentren) ausgewiesen und liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Der Landkreis Aschaffenburg wird als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

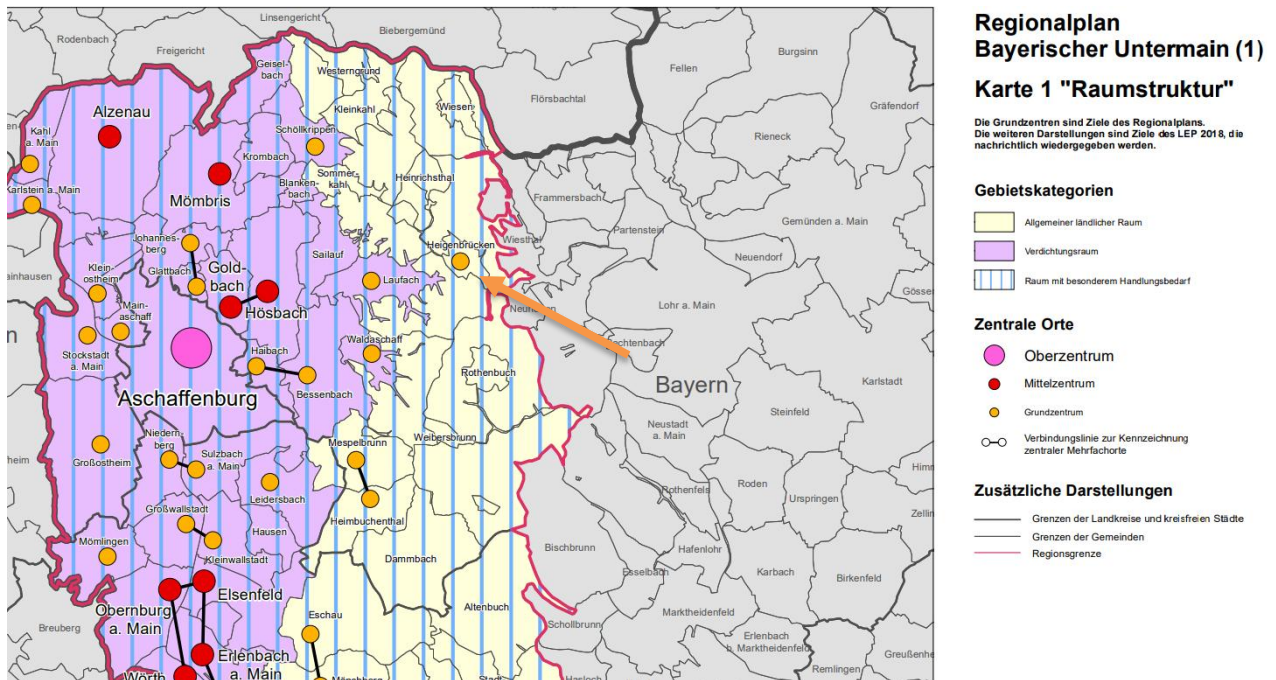


Abb.1 Auszug Karte 1 Raumstruktur Regionalplan Bayerischer Untermain.

Während die Aussagen im LEP grundlegender Natur sind und sich hinsichtlich der Raumstruktur überwiegend auf zentrale Orte höherer Ordnung beziehen, trifft der Regionalplan vertiefte Aussagen, welche bei der vorliegenden Planung besonders zu berücksichtigen sind. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans werden bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

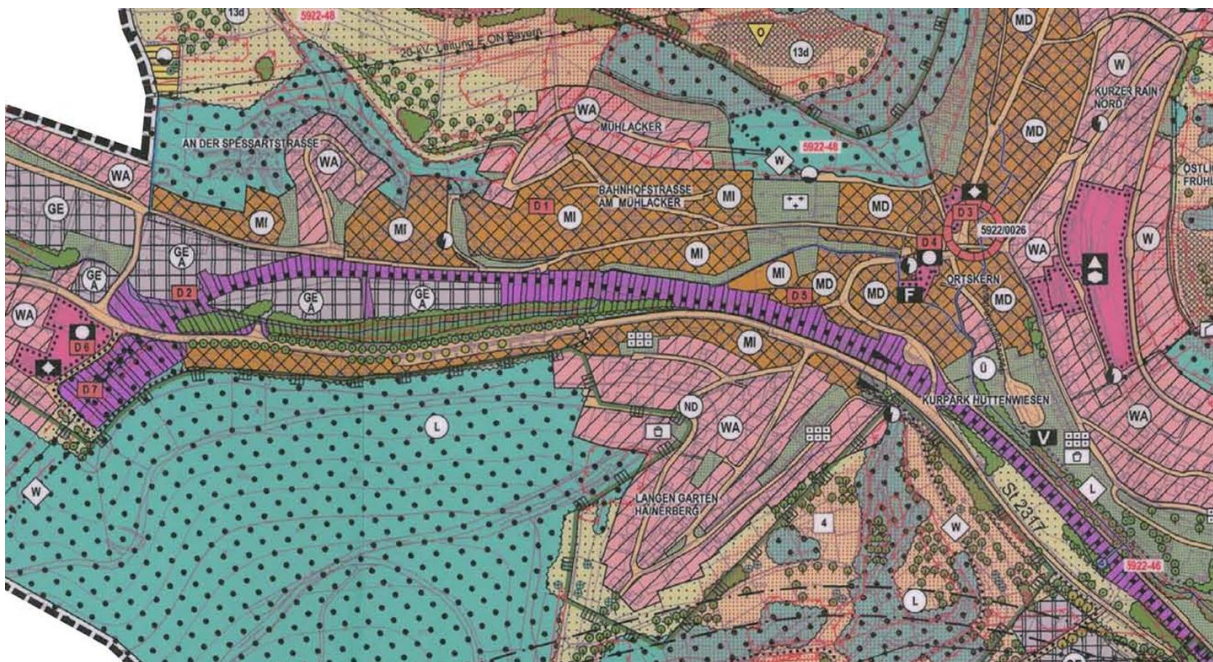
Da der Bebauungsplan im Parallelverfahren gem. §8 Abs 3 BauGB aufgestellt wird und der Bebauungsplan die Vorgaben der 3. Änderung des Flächennutzungsplans umsetzt, trägt die Planung zu der Verwirklichung der genannten Ziele und Grundsätze wesentlich bei. Belange der Raumplanung stehen der Planung daher nicht entgegen. Es wird auf die Begründung zum Flächennutzungsplan verwiesen, in der die relevanten Ziele und Grundsätze des Regionalplanes, aufgeführt werden. Dem Anpassungsgebot gem. §1 Abs. 4 BauGB kann daher Folge geleistet werden. Aus der Planung ergeben sich keine Widersprüche zu den Grundzügen und Zielen der Raumplanung, im Gegenteil setzt sie in erheblichem Maße die Ideen des Regionalplanes um.

2.2 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257) bzw. durch Änderungen im Bundesgesetzblatt vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348).
BayBO	in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch §§ 2, 3 und 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657, 667, 699) geändert worden ist.
BauNVO	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).
PlanZV	in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Die Gemeinde Heigenbrücken besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 15.11.2004. (2te Änderung) Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Plangebietes ist als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Teilweise gibt es im westlichen Teil des Plangebietes auch Flächen, die als GEA also gegliederte Gewerbegebiete dargestellt sind. Der Rest ist als Grünfläche dargestellt.



Detail aus dem FNP, Detaillierungsgrad M 1:5000, Darstellung ohne Maßstab.



Der Bebauungsplan widerspricht den aktuellen Festsetzungen des FNP und kann sich gem. § 8, Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Daher wird, wie oben bereits erwähnt der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs 3 BauGB geändert.

2.3 Verfahrensverlauf

Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen.

Mit der Erstellung der begleitenden Grünplanung, der Eingriffs- und Ausgleichsregelung und der Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde das Landschaftsarchitekturbüro Michael Maier , Maier Landplan, Bürgermeister-Fröber-Weg 4 97892 Kreuzwertheim beauftragt.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss	XX.XX.XXXXX
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	XX.XX.XXXXX
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit von bis	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB´s von bis	
Bekanntmachung förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖB´s von bis	
Förmliche Beteiligung der Behörden von bis	
Satzungsbeschluss	

2.4 Verfahrenswahl

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bahnareal“ wird im Regelverfahren und unter Durchführung aller regulären Verfahrensschritte mit Umweltbericht und Eingriffsregelung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Nutzung des vereinfachten Verfahrens nach §§ 13, 13a BauGB sind nicht gegeben.

Damit sich der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln kann, wird der Flächennutzungsplan zeitgleich zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes im sogenannten Parallelverfahren gem. §8 Abs 3 BauGB geändert.



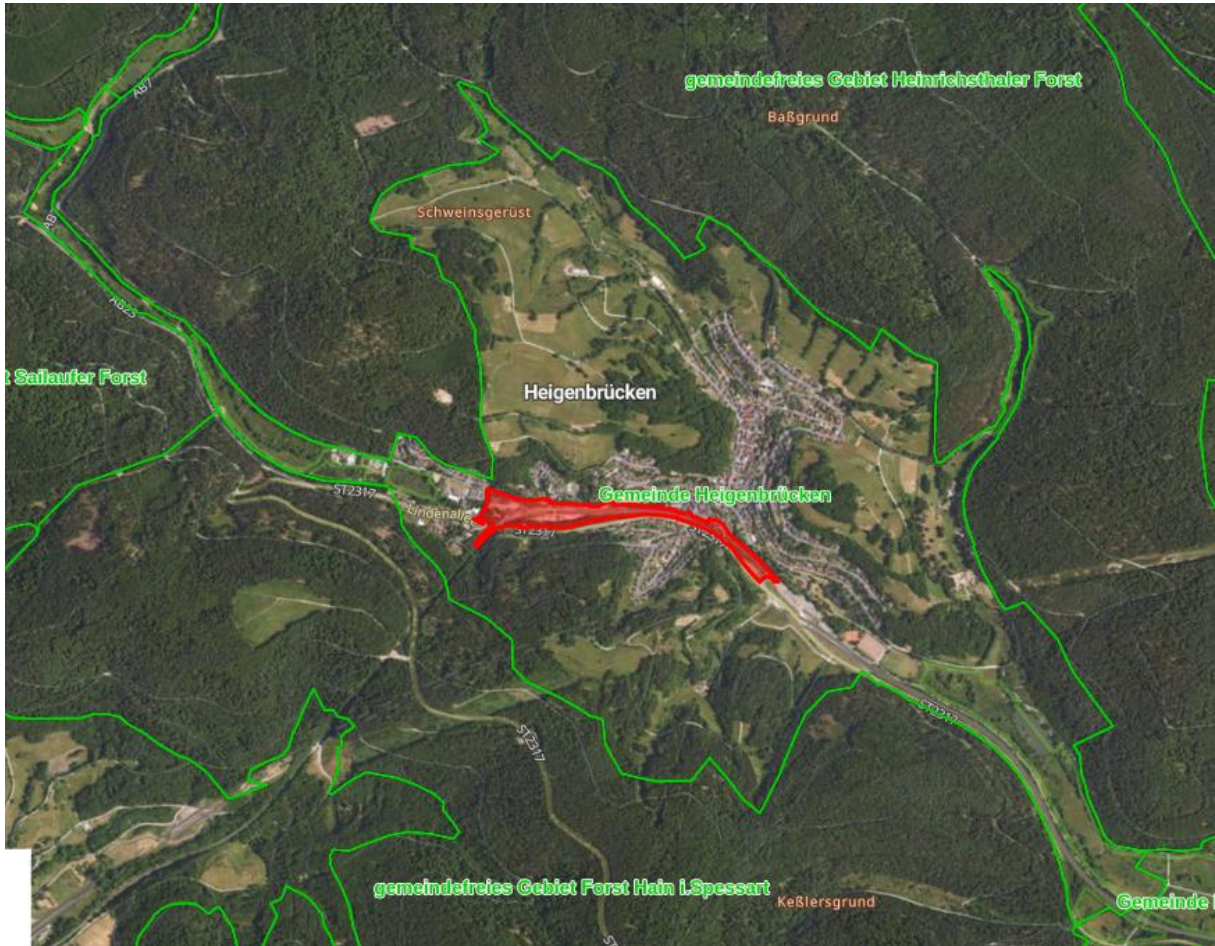
Neben den genannten Rechtsgrundlagen sind zahlreiche weitere sachgebietsspezifische Gesetze wie bspw. das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Bundesnaturschutzgesetz und das Wasserhaushaltsgesetz bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.



3. Rahmenbedingungen

3.1 Lage im Gemeindegebiet

Die Lage im Gemeindegebiet wurde bereits in Erforderlichkeit der Planung ausführlich beschrieben, daher wird hier auf weitere Ausführungen verzichtet.



Lage im Gemeindegebiet ©Bayerische Vermessungsverwaltung



3.2 Geltungsbereich



Lageplan Bayerische Vermessungsverwaltung 2021 (nachbearbeitet), Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- Im Norden: Spessartstraße, Promenadenweg, Ortszentrum, „An den Sportanlagen“
- Im Westen: Werner-Wenzel-Straße
- Im Süden: Lohrbach, Lindenallee (St 2317)
- Im Osten: „An den Sportanlagen“, Bahnhof Heigenbrücken

3.3 Topographie

Das Gelände des ehemaligen Bahnareals ist überwiegend eben und liegt im tiefsten Abschnitt des Talbodens. Südlich steigt es bis zur Lindenallee um einige Meter an, nördlich verläuft es sanft ansteigend. Im Westen besitzt das Areal seine größte Ausdehnung und verjüngt sich nach Osten, an der engsten Stelle misst der frühere Bahnkorridor ca 11 m. Aus der Tallage und dem Querschnitt ergeben sich Anforderungen an Entwässerung und Starkregenvorsorge (Retention/Versickerung, gesicherte Notabflusswege) sowie an die Ausbildung der Erschließung und der Querungsbeziehungen zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Quartieren. Topografie und Lage erfordern die Neuplanung einer ausreichenden Starkregenvorsorge und Entwässerung.



3.4 Verkehrserschließung

Südlich des Baugebietes verläuft die St 2317 über welche die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz in Richtung Aschaffenburg und Lohr besteht. Aktuell gibt es nur drei Verbindungen des Plangebietes mit der überörtlichen Straße:

Im Westen die Werner-Wenzel-Straße, unweit davon östlich eine Abfahrt zum Areal, die bisher aber nur für die Bewirtschaftung von Lagerplätzen und Bahnanlagen benutzt wurde und sonst keine Fläche erschließt. Die dritte Verbindung ist die eigentliche Ortseinfahrt, die das ehemalige Bahnareal überquert und den Hauptzugang zum Ort darstellt.

Von der Abfahrt zum Bahnhof kann man über die Straße an den Sportanlagen durch die Fußballplätze über den Lohrbach fahren und von Osten in den Ort gelangen. Eine leistungsfähige Zufahrt ist dies jedoch nicht. Die Verbindung des Ortszentrums über den Promenadenweg besteht zwar, ist jedoch aktuell gesperrt.

Die Jägerstraße endet aktuell am Gebiet, sie wurde wie oben beschrieben im Zuge der Anlage der Gleise gekappt.

3.5 Bebauung und Nutzung

Im Westen stehen der ehemalige Bahnhof und einige vorwiegend eingeschossige Gebäude einfacher Bauweise, die aus der Bewirtschaftung der Bahnanlagen resultieren. Wie der Bahnhof stehen sie alle leer. Einzig das sogenannte Bremserhaus, ein stattliches dreigeschossiges Gebäude steht etwas südlich der Kreuzung Spessartstraße, Werner-Wenzel-Straße und wird aktuell bewohnt. Ansonsten ist die Fläche leer und beschottert. In Teilbereichen finden Lagernutzungen für Schüttgüter statt.

Zwischen Jägerstraße und Gartenstraße verläuft unter der Oberfläche ein Fußgängertunnel und die Ortseinfahrt überquert wie oben beschrieben das Plangebiet. Daran schließt sich Osten ein begrünter Hügel an der dann in Richtung Weberacker ausläuft.

3.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Hier wird auf den Umweltbericht und die saP des Büros Maier Landplan verwiesen

4. Planungskonzeption

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung sollen die oben beschriebenen Bedarfe gedeckt und der Lückenschluss zwischen dem Hauptort und den westlichen Siedlungsbereichen hergestellt werden. Insgesamt soll ein neues Stück Heigenbrücken entstehen, durch das zum einen die Lebensqualität der Bewohner verbessert wird und zum anderen auch den Zuzug und die Ansiedlung neuer Geschäfte ermöglicht.



4.2 Städtebauliche Konzeption

Da im Westen größere Flächen möglich sind, wurde hier die Nutzung vorgesehen, die auch am meisten Fläche eines Einzelbaukörpers benötigt. Der Markt mit der Kita darauf soll hier errichtet werden. Prinzipiell wäre eine Situierung der Nutzung auch weiter östlich möglich gewesen, dies hätte aber zur Folge gehabt, dass der Liefer- und Besucherverkehr durch ein Wohngebiet hätte geführt werden müssen. So kann dieser über die Werner-Wenzel-Straße abgebildet werden, ohne dass künftig geplante oder bereits bestehende Wohngebäude von dem Verkehr oder Geräuschen, die beim Be- und Entladen entstehen oder durch den Parkplatz entstehen belastet werden. Da die Kita eine große Freispielfläche und ggf. Erweiterungsmöglichkeiten braucht, schließt sich an die Fläche für den Baukörper eine Grünfläche an.

Die Orientierung des Alten Bahnhofs resultiert noch aus dem Verlauf der Bahngleise. Deshalb ist seine Ausrichtung um annähernd 45° zu den beiden Straßen gedreht, die das Gebiet im Norden und Süden tangieren, Spessartstraße und Lindenstraße. Daher erhält das Bahnhofsgebäude einen neuen Nachbar, mit dem ein V gebildet wird, das so das Aufspannen eines dreieckigen Platzes ermöglicht. Sowohl dieses Areal, wie auch das Gebiet um das „Bremsershaus“ östlich der Kreuzung Werner-Wenzel-Straße/ Spessartstraße soll eine Mischung von Wohnen und Gewerbe ermöglichen, wobei davon auszugehen ist, dass die Wohnnutzung überwiegen wird.

Das Areal südlich der Staatsstraße unmittelbar vor dem ehemaligen Tunnelportal soll Freizeiteinrichtungen beherbergen. Hier ist Wohnbebauung relativ weit entfernt und die Fläche eignet sich nicht für andere Nutzungen wie Wohnen oder Gewerbe.

An die Fläche für den Markt/ Kita/ Grünfläche schließen sich große Wohnbauflächen an, die sich bis zum bisherigen Ortseingang ziehen. Während die Flächen mit großer Tiefe für Geschosswohnungsbau genutzt werden sollen, sollen auf den schmalen Flächen mit geringer Tiefe für Doppelhäuser entstehen.

Die große Wohnbaufläche wird im Süden von einem Geh- und Radweg flankiert, der auch gleichzeitig als Gewässerbewirtschaftungsweg genutzt werden kann. Die Bachauen soll im Rahmen einer Renaturierung verbreitert und die Grünstrukturen erhalten werden.

Die wohl größte städtebauliche Veränderung stellt das neue Erschließungskonzept dar. Da der Promenadenweg für eine innerörtliche Verbindungsstraße viel zu schmal ist und aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht verbreitert werden kann, wird die gekappte Jägerstraße verlängert. Um Höhe zu gewinnen, wird die neue Straße zunächst parallel zur Lindenallee geführt um dann in einem Bogen auf die Lindenallee in eine große Aus- bzw. Einfahrt zu münden. Dieser neue Anschluss stellt einen Ersatz für die bestehende Ausfahrt dar, welche nach dem Rückbau der Brücke nicht mehr existiert. Die Verlängerung der Jägerstraße wird nach der neuen T-förmigen Kreuzung parallel zur Lindenallee als Verbreiterung des Promenadenwegs gebaut und umfährt dann im Westen das große Wohngebiet, um wieder auf die Werner-Wenzel-Straße zu münden.

Im Osten wird eine ähnliche Maßnahme durchgeführt. An der Abfahrt zum Bahnhalt entsteht ein neuer Trichter, von dem aus die Erschließung der Flächen für Gemeinbedarf abgeht, die dann auf die Hauptstraße aufschließt. So entsteht eine weitere neue Einfahrt. Langfristig besteht die Möglichkeit durch eine Bachquerung auf den Buswendeplatz in den Ort zu fahren ohne durch die beengten Straßenräume der Hauptstraße zu müssen.

Aber auch ohne diese Maßnahme entsteht mit der Verlängerung der Hauptstraße bis zur Abfahrt zum Bahnhalt und der neuen Ausfahrt der Jägerstraße und dem Durchstich bis zur Werner- Wenzel- Straße ein neues Rückgrat, an dem sich die städtebauliche Entwicklung vollziehen kann.

Die Flächen für den kommunalen Bedarf wie Feuerwehrhaus, Bau- und Recyclinghof wurden aus oben beschriebenen einsatztechnischen Gründen auf den Weberacker gelegt. Aus



Synergiegründen und aufgrund des Emissionsschutzes werden Bau- und Recyclinghof daneben platziert.

Wenn die neue Ausfahrt in der Jägerstraße gebaut ist, kann die bestehende Einfahrt zurückgebaut werden. Hier sollen Flächen für Wohnen und Gewerbe entstehen. Im Osten des Mischgebietes können Wohngebäude entstehen. Das neue Baurecht ermöglicht es den Anliegern, damit sich bisher durch die Bahnlinie beengte Wohnnutzungen nach Süden erweitern können.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Das Gebiet weist eine große Bandbreite von Nutzungen, Nutzungsdichten, zulässigen Wandhöhen und Festsetzungen der Dachform auf, die entsprechend der Nummerierung der im Plan im Folgenden im Uhrzeigersinn von Süd – Westen nach Osten erläutert werden. Da die Festsetzungen ineinandergreifen, werden sie jeweils auf das Baufeld bezogen erläutert und begründet.

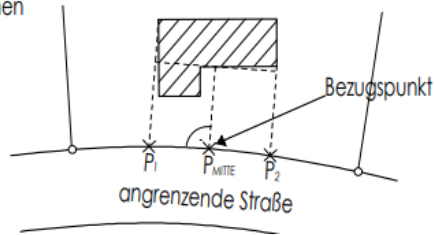
5.1. Allgemeine Festsetzungen, die im gesamten Geltungsbereich gelten:

5.1.1 Ermittlung der Wandhöhe:

Festsetzung:

Die Wandhöhe wird bestimmt durch den unteren und oberen Bezugspunkt. Der obere Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika der Außenwand, bei allen anderen Dächern der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand an der Traufseite. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Firsthöhe die zulässige Wandhöhe um maximal 5,00 m überragen. Der untere Bezugspunkt ergibt sich durch die an das Baugrundstück angrenzende Straße. Je Baufeld wird die die Bezugshöhe wie folgt festgelegt: Das Gebäude ist rechtwinklig auf die Straße zu projizieren, hierbei ist der jeweilige Straßenabschnitt als Grundlage für den rechten Winkel zu nehmen. Zwischen dem so entstehenden oberen und unteren Punkt an der Straße muss ein Mittelpunkt konstruiert werden, der dann den unteren Bezugspunkt der zulässigen Wandhöhe ergibt.

2.4.1. Bezugspunkte der Wandhöhen

**Begründung:**

Durch den Bezug auf die Straße werden für die Ermittlung der Wandhöhe eindeutige und sowohl für Planer wie auch Bauaufsicht/ Gemeinde eindeutige Bezugspunkte geschaffen. Die Skizze erläutert, wie bei verspringenden Baukörpern zu verfahren ist. Die Erläuterung welche Wandhöhe maximal zulässig ist und auf welche Straße Bezug genommen wird, erfolgt als Festsetzung im jeweiligen Baufeld.

5.2. SO Gebiet (ohne Nummerierung)**5.2.1. Art der baulichen Nutzung:****Sondergebiet SO gem. §1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO****Begründung:**

Wie oben beschrieben sollen hier Sondernutzungen untergebracht werden. Hiermit soll das Freizeitangebot in Heigenbrücken ausgebaut, um insbesondere im „kalten“ Halbjahr von Oktober bis April Aktivitäten anbieten zu können. Es wird sich zwar um Nutzungen mit Gewinnerzielungsabsicht handeln und man könnte unterstellen, dass es daher gewerbliche Nutzungen sind, jedoch läuft dies der Bestimmtheit des Gebietes zuwider.

Die BauNVO ermöglicht im § 8 Abs 3 folgende Ausnahmen:

„3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

2.

*Anlagen für kirchliche, **kulturelle**, soziale und gesundheitliche Zwecke,*

3.

Vergnügensstätten.“

Das heißt, dass die geplanten Nutzungen auch in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig wären. Schließt man jedoch die anderen gewerblichen Nutzungen aus, widerspricht dies dem Gebot des § 1 Abs 5 BauNVO:

*5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, **sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.***



Da die Gemeinde aber explizit keine gewerblichen Nutzungen wie z.B. eine Schreinerei, einen KFZ Betrieb, eine Verkaufsstätte oder ein Lager möchte, würde dies den Zweck des Gewerbegebietes soweit aushöhlen, dass er nicht mehr der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes entspricht. Daher wird ein Sondergebiet festgesetzt das die zulässigen Nutzungen entsprechend der städtebaulichen und funktionellen Zielvorstellung der Gemeinde ausreichend einschränkt.

Zulässig sind nur Nutzungen für Erholung, Freizeit und Veranstaltungen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB/ §§ 16-21 BauNVO)

Festsetzungen: Steuerungsinstrument Grundfläche GR:

Bei dem Baufeld handelt es sich um einen Sonderfall. Die Steuerung der baulichen Dichte über eine Grundflächenzahl GRZ nach § 19 ist hier schwierig, weil nicht klar ist, ob die umgebende Grünfläche miterworben wird oder im Eigentum der Gemeinde bleibt. Ein Grundstücksbezug wird deshalb nicht gewählt. Außerhalb des Baufensters sollen auch keine baulichen Anlagen entstehen, sodass mit Bezug auf die Umgebung die bauliche Dichte sich im üblichen Rahmen eines Mischgebietes bewegt.

5.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Festsetzung abweichende Bauweise gem. § 22 Abs 4 BauNVO

Die offene Bauweise erlaubt nur Baukörper bis maximal 50,00m Länge. Es sollen Baukörper mit über 60m Länge entstehen können, die für die angestrebten Sondernutzungen erforderlich sind. Daher wird die abweichende Bauweise, mit der Maßgabe „wie offene Bauweise jedoch Baukörper länger als 50m“ festgesetzt.

Festsetzung Baugrenze gem. §23 Abs 3 BauNVO

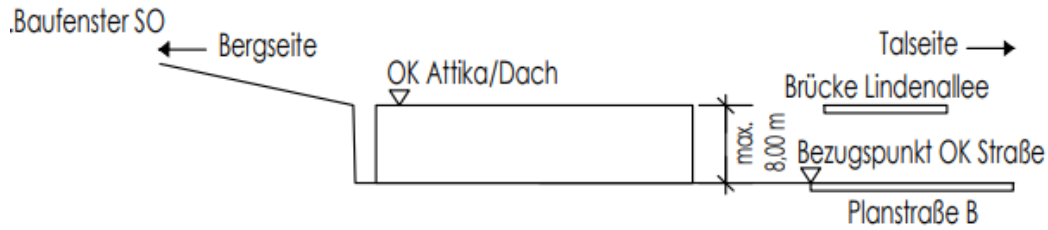
Die Baugrenze umschließt seitlich die vorhandenen Stützmauern, vor dem Portal springt sie um 5 m zurück, um Fledermäusen das Ein- und Ausfliegen zu ermöglichen. Um eine möglichst gute Ausnutzung zu erreichen, hat sie nur einen geringen Abstand zur Straßenfläche. Es wurde das Steuerungsinstrument Baugrenze gewählt, da Baukörper nicht in den Grünbereich Vordringen sollen und um den minimalen Abstand zum Tunnelportal einzuhalten. Umgekehrt soll das Areal gut genutzt werden können. Somit wird in diesem Bereich Baurecht geschaffen. Denkbar sind aber auch kürzere und schmälere Baukörper. Diese Ziele werden mit der Baugrenze erreicht.

Keine freistehenden oder angebauten, verfahrensfreie oder genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenze möglich. § 23 Abs 5.

Aufgrund der oben genannten Gründe ist es logisch, dass außerhalb der vollständig ausnutzbaren Fläche keine weiteren baulichen Anlagen in den Außenbereich vordringen können sollen. Diese sollen auch nicht zugelassen werden können.

Festsetzung Wandhöhe gem. §18 BauNVO

Das Tunnelportal hat eine Wandhöhe von 8,00m, danach steigt der Hang nach Süden an. Auch die Brücke der Staatsstraße liegt ungefähr auf dieser Höhe. Diese Höhen sollen die Traufwände nicht übersteigen.

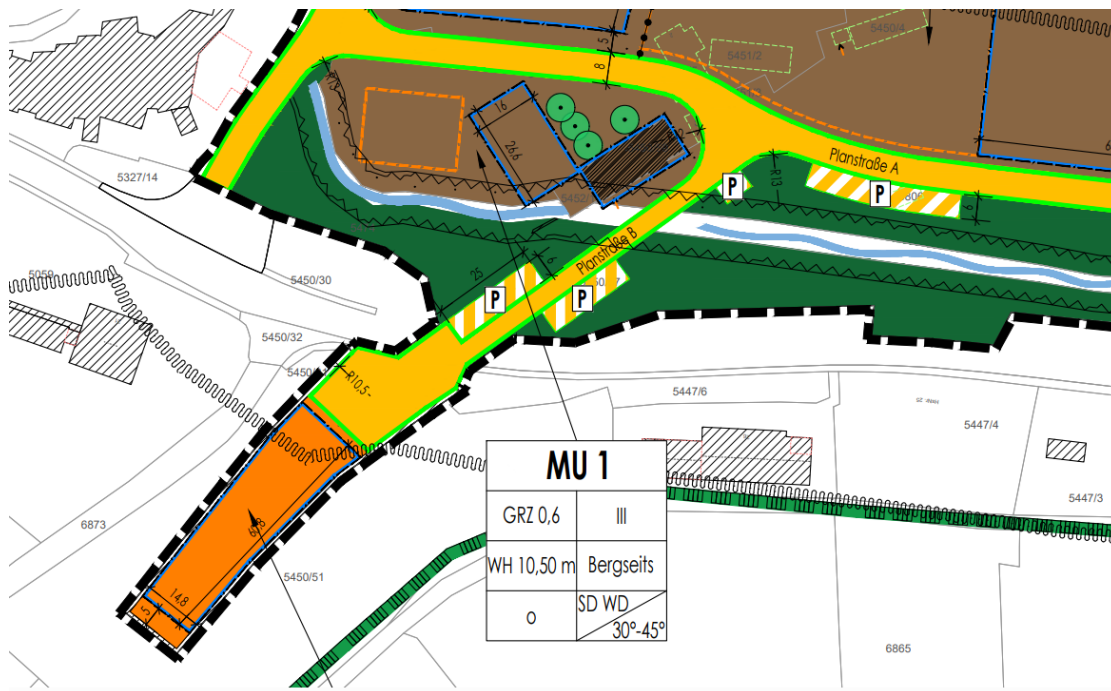


Festsetzung Dachform und Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Auf die Festsetzung einer Dachform wie in den anderen Gebieten wird hier bewusst verzichtet. Aufgrund der Nutzung sind auch tonnenförmige Dächer, aber auch Sattel – und Flachdächer denkbar. Mit der Einschränkung der Dachneigung auf 45° und der flankierenden allgemeinen Festsetzung der maximalen Giebelhöhen von 5,00 m wird verhindert, dass das Dach überproportional über Straße oder das Tunnelportal hinausragt.

5.3. Urbanes Gebiet MU 1

5.3.1. Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet gem. §6a Abs. 1 BauNVO





Begründung:

Zitat §6a BauNVO:

1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Sämtliche regelmäßig zulässigen Nutzungen in einem MU Gebiet nach §6a BauNVO werden zugelassen. Die Gemeinde strebt hier einen Funktionsmix aus Wohnen und idealerweise aus Geschäften und/oder kopplungsrelevanten Dienstleistern wie Friseuren, Physiotherapie, Blumenläden etc. an und rechnet mit der Sogwirkung des Vollsortimenters, der auf der anderen Straßenseite. Aber auch Arztpraxen und eine Verlegung der Apotheke in eines der MU Gebiete ist denkbar. Auf eine Feinsteuerung der gewerblichen Nutzungen wird verzichtet, da die beschriebenen Nutzungen auch in Obergeschossen denkbar sind. Dies wäre z.B. in Aschaffenburg erforderlich, wenn auch mit „lauteren“ Betrieben gerechnet werden muss und diese nicht in den „ruhigeren“ Wohnebenen untergebracht werden sollen.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Die Fläche liegt abseits der Staatsstraße, an der eine Tankstelle sinnvoll wäre. Daher wird diese Nutzung, auch aufgrund des Flächenbedarfs und der Emissionen und der Nähe zum Gewässer ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten können im Geltungsbereich wenn überhaupt im SO-Gebiet untergebracht werden.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB/ §§ 16-21 BauNVO)

Festsetzungen: Steuerungsinstrument Grundflächenzahl GRZ 0,6:

Die Orientierungswerte des §17 der BauNVO lassen eine GRZ von 0,8 für urbane Gebiete zu. Nachdem diese auch gelten, wenn keine Obergrenzen festgesetzt werden, wird eine reduzierte GRZ von 0,6 festgesetzt. Zwar finden sich im Altort ähnlich hohe Dichten, jedoch wird in diesem Bereich eine noch einigermaßen aufgelockerte Bebauung angestrebt.

5.3.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Offene Bauweise gem. § 22 Abs 1 BauNVO

Die offene Bauweise erlaubt nur Baukörper bis maximal 50,00m Länge. Schon allein die beiden Baufenster lassen keine längeren Gebäude zu. Die Gebäude sollen als raumbildende Solitäre freistehen.

Festsetzung Baugrenze gem. §23 Abs 3 BauNVO

Wie oben beschrieben soll der Bahnhof im Bestand gesichert werden. Ihm soll ein adäquates Pendant gegenübergestellt werden. Deswegen ist die Baugrenze ähnlich so groß wie die des alten Bahnhofgebäudes.

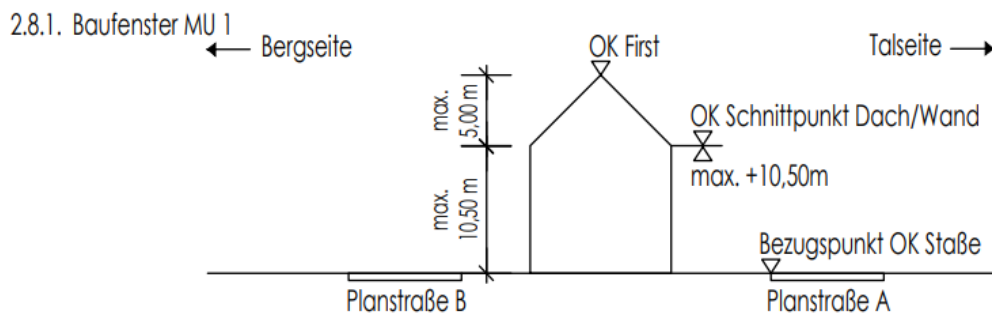


Keine freistehenden oder angebauten, verfahrensfreie oder genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenze möglich. § 23 Abs 5.

Auch hier sollen keine Nebengebäude an dieser städtebaulichen wichtigen Situation entstehen. Eventuell erforderliche Garagen können in das neue Gebäude integriert werden, bzw. sind Stellplätze im Osten der Gebäude vorgesehen.

Festsetzung Wandhöhe gem. §18 BauNVO und max. Anzahl Vollgeschosse gem. §16. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Die zulässige Wandhöhe orientiert sich am Bestand des Alten Bahnhofs. Diese beträgt 10,50m. Da in dem Bestandsgebäude hohe Räume vorhanden sind, wird die Wandhöhe auch für die Realisierung der 3 zulässigen Vollgeschosse für ausreichend erachtet. Um den gewünschten räumlichen Effekt zu erzielen ist daher die Wandhöhe auch für einen Neubau erforderlich.



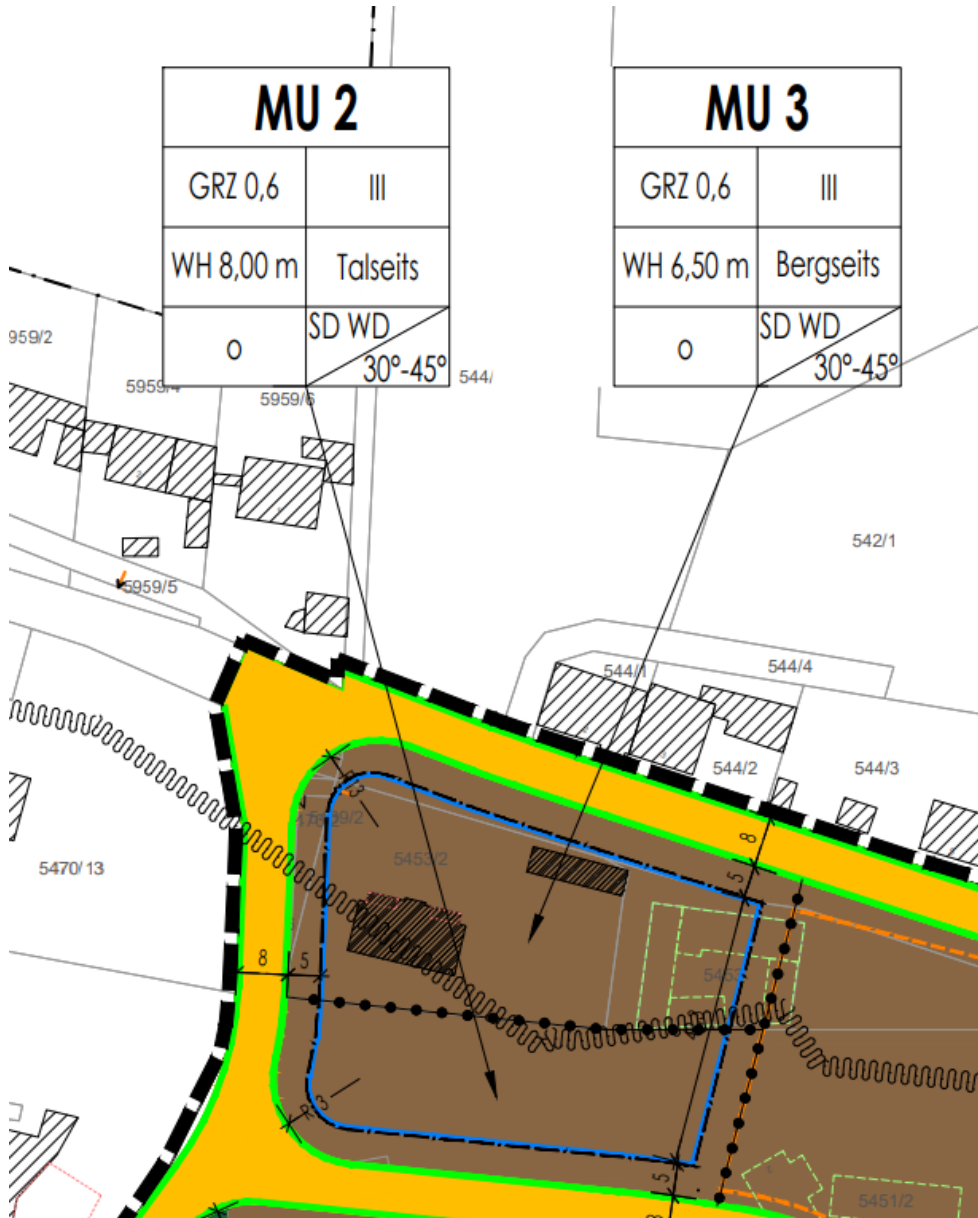
Dachform und Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Der Alte Bahnhof hat ein Walmdach, in der Umgebung finden sich auch Satteldächer. Daher werden beide Dachformen mit Neigungen von 30-45 ° zugelassen.



5.4. MU 2 und MU 3

5.4.1. Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet gem. § 6a Abs. 1 BauNVO



Begründung:

Die Zielsetzung ist hier die gleiche wie im MU1. Die Gebiete sind lediglich durch eine neue Zuwegung getrennt. Die MU 1-4 Gebiete stehen im funktionellen und städtebaulichen Kontext. Die Ankerfunktion Markt sorgt für eine hohe Frequenz, von der andere gewerbliche Nutzungen profitieren können. Hier möchte die Gemeinde bewusst Synergien erzeugen. Zum einen wegen der Nähe zum Markt aber auch wegen dem westlich der Werner-Wenzel-Straße anschließenden Gewerbegebiet wäre ein allgemeines Wohngebiet emissionsstechnisch problematisch, aufgrund des Schutzgebotes von Wohngebieten aus § 50



BISchG, können Gewerbegebiete praktisch nicht neben Wohngebieten liegen, es sei denn deren Feinsteuerung der Emissionen sorgt für ausreichende Werte im Wohngebiet.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB/ §§ 16-21 BauNVO)

Festsetzungen: Steuerungsinstrument Grundflächenzahl GRZ 0,6:

Die Gründe für die Reduzierung der maximal zulässigen GRZ von 0,8 auf 0,6 sind mit denen des MU 1 identisch und werden daher nicht wiederholt.

5.4.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Offene Bauweise gem. § 22 Abs 1 BauNVO

Die offene Bauweise erlaubt nur Baukörper bis maximal 50,00m Länge. Zwar lassen hier die Baufenster eine volle Ausschöpfung der maximalen Länge zu. Dies wird jedoch angesichts der geplanten Nachbarbebauung des Marktes und der Kita, der ein großer städtebaulichen Baustein sein wird für verträglich erachtet. Die GRZ und die erforderlichen Stellplätze schränken die Bebauung ein.

Festsetzung Baugrenze gem. §23 Abs 3 BauNVO

Die Baugrenze umschließt großzügig die beide Baufelder, sodass die Gebäude frei angeordnet werden können. Der Straßenabschnitt ist zu klein, als dass ein Straßenzug entstehen kann. Im Norden besteht eine steile Böschung, an deren Fuß das bestehende Nebengebäude steht. Es ist nicht damit zu rechnen, dass in den Hang gebaut wird. An allen drei Seiten werden mindestens 5 Meter Abstand zur Straße festgesetzt, damit hier Stellplätze errichtet werden können. Zu der Fläche für Parkierung im MU 4 wird ebenfalls ein Abstand festgesetzt, damit die Gebäude nicht direkt am Parkplatz stehen. Bei einer Grundstückstrennung müssen ohnedies die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden. Bei Veräußerung der Fläche wäre aber eine direkter räumlicher Anschluss möglich. Dies soll verhindert werden.

Keine freistehenden oder angebauten, verfahrensfreie oder genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenze möglich. § 23 Abs 5.

Nachdem die Baugrenze hier sehr großzügig geschnitten ist, sollen die Nebenanlagen sämtlich im Baufenster untergebracht werden. Carports oder Schuppen direkt an der Straße sind nicht gewünscht und stören das Straßenbild. Diese sollen maximal neben den Gebäuden angeordnet werden können.

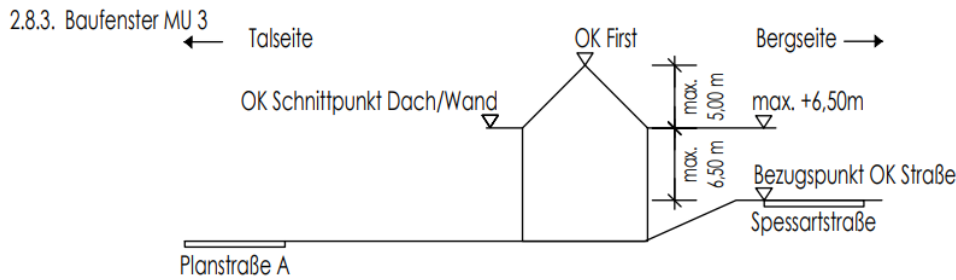
Festsetzung Wandhöhe gem. §18 BauNVO und max. Anzahl Vollgeschosse gem. §16. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Um einen nachvollziehbaren städtebaulichen Bezug für die Bebauung herzustellen, wird die Wandhöhe im MU 3 auf die Spessartstraße bezogen und im MU 2 auf die neue geplante Straße im Süden.

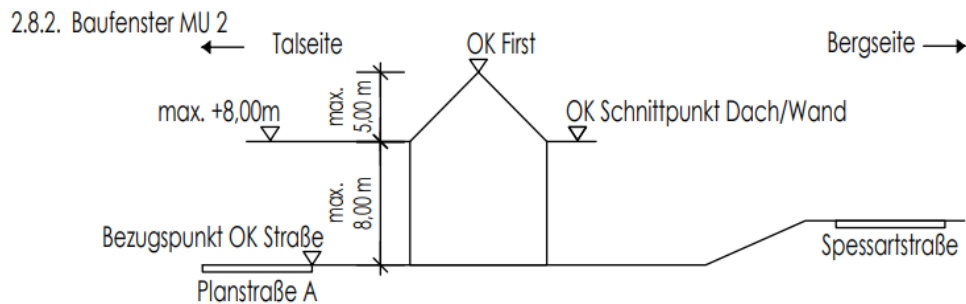
Nachdem in der Spessartstraße eine eher kleinteilige Bebauung vorherrscht, soll ihr gegenüber auch keine allzu hohe Bebauung entstehen. Als südliches Ende des Baufeldes



wird daher auch die südliche Grundstücksgrenze des Eckgrundstücks Fl. Nr. 5453/2 gewählt. Durch den Geländeverlauf ist so trotzdem eine dreigeschossige Bauweise möglich.



Im MU 2 wird die Wandhöhe auf die südlich verlaufende, neue Erschließungsstraße bezogen. Diese stellt auch die Bezugshöhe für den Bahnhof dar. Der Alte Bahnhof soll mit dem Neubau die höchsten Gebäude in dem Bereich von MU 1-3 darstellen. Daher wird die zulässige Wandhöhe im Nahbereich des Bahnhofs auf 8,00m zurückgenommen.



In

Trotzdem werden in beiden Baufeldern 3 Vollgeschosse zugelassen, wobei es den Bauwerbern freigestellt ist, ob sie ein Dachgeschoss so ausbauen wollen, sodass noch ein Vollgeschoss entsteht.

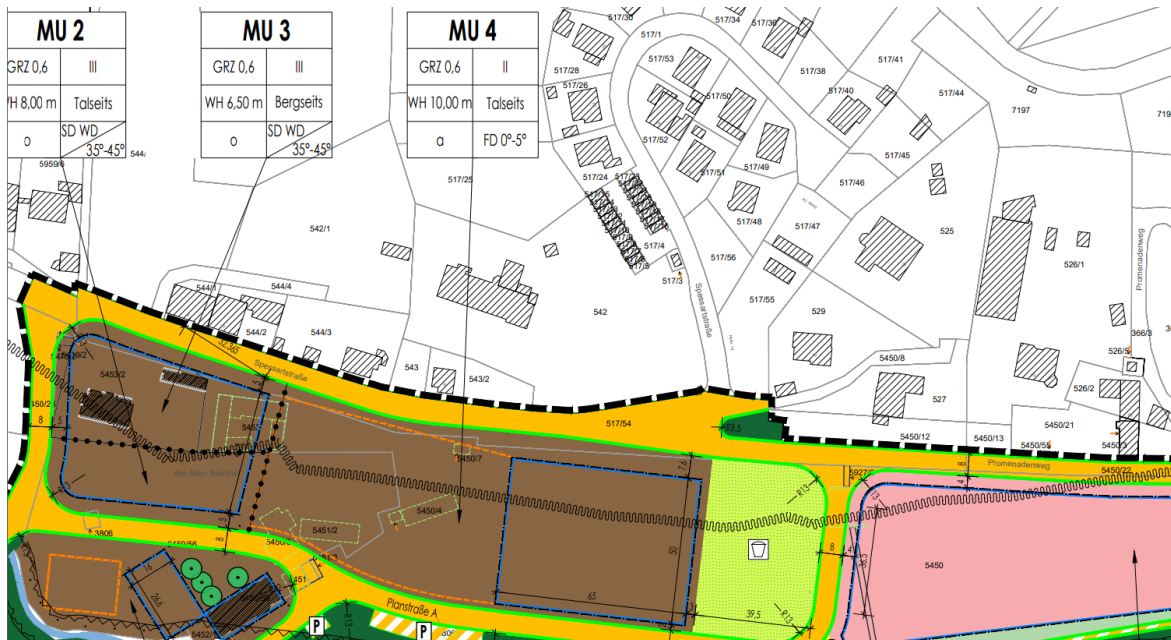
Dachform und Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) Festsetzung Satteldach/ Walmdach 35-45°

Entsprechend der Umgebungsbebauung werden Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 35-45° zugelassen. Da mit Dachausbauten zu rechnen ist, können bei dem unteren Wert dieser Neigung Gauben noch gestalterisch vertretbar errichtet werden. Bei flacheren Neigungen werden die Gauben unverhältnismäßig lang und gestalterisch unbefriedigend.



5.5. MU 4

5.5.1. Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet gem. § 6a Abs. 1 BauNVO



Begründung:

Die vier MU Gebiete MU 1-4 stehen wie oben ausgeführt in räumlichem und funktionellem Zusammenhang. Die Perlschnur trennt die westlichen Gebiete MU 2 und 3 vom MU 4 nur aufgrund anderer Festsetzungen der Dachform- und Neigung sowie der Wandhöhe. Ihre Nutzungsbestimmung ist die gleichen. Während sich das MU2 und MU3 eher für Wohnungen eignet, wird das MU 4 durch die Baugrenze und die Festsetzungen der Wandhöhe und Dachform – und Neigung für eine gewerbliche Nutzung ausgelegt. Im Zusammenhang und Verbund wird so der angestrebte Nutzungsmix erreicht. Die Gründe für den Ausschluss der Nutzungen Tankstelle und Vergnügungstätten sind die gleichen wie in den anderen MU Gebieten. Die Besonderheit dieses Gebietes besteht darin, dass bereits jetzt eine Fläche für Stellplätze festgesetzt wird. Vollsortimenter brauchen viele Stellplätze. Diese werden sinnvollerweise vor dem Markt angeordnet für Besucher, die mit dem Fahrzeug aus der Werner-Wenzel-Straße kommen. Es ist davon auszugehen, dass die Frequentierung des Marktes vorwiegend aus dieser Richtung kommt. In dem Gebiet soll auch die Kita untergebracht werden können. Dies entspricht der Zielsetzung der BauNVO:

*„1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben **und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen**, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“*

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Kita die Wohnnutzung wesentlich stört.



5.5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB/ §§ 16-21 BauNVO)

Festsetzungen: Steuerungsinstrument Grundfläche GRZ:

Auch hier sollen 60% der Grundstücksfläche überbaut werden können. Durch die Stellplätze wird die sogenannte zweite GRZ einen hohen Wert erreichen, sodass hier eine zweite GRZ von 0,8 abgesichert werden kann. Der Spielplatz im Osten sorgt aber dafür, dass eine GRZ 1 von 0,8 nicht erforderlich ist und ein insgesamt noch lockerer Charakter der Bebauung, trotz des geplanten städtebaulichen Großbausteins erreicht werden kann.

5.5.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Festsetzung abweichende Bauweise gem. § 22 Abs 4 BauNVO

Die offene Bauweise erlaubt nur Baukörper bis maximal 50,00m Länge. Der Markt wird länger als 50m sein, die Kita ggf. auch. Daher wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die wie die offene Bauweise ist, mit dem Unterschied, dass die Baukörper länger als 50m sein dürfen. Durch das Baufenster werden unerwünschte Entwicklungen verhindert.

Festsetzung Baugrenze gem. §23 Abs 3 BauNVO

Das Baufenster legt eine Fläche fest, in der ein Vollsortimenter, der aufgrund der Größe des Ortes möglich und zu erwarten ist, gebaut werden kann. Gleiches gilt für die Kita, die hier auf dem Dach untergebracht werden kann. Studien und Voruntersuchungen sowie Abstimmungen mit einer Handelskette haben ergeben, dass die Größe für die angestrebte Nutzung ausreicht. Wie oben beschrieben wird das Fenster östlich der Fläche für Stellplätze angeordnet um den Standort des Marktes attraktiv zu gestalten.

Keine freistehenden oder angebauten, verfahrensfreie oder genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenze möglich. § 23 Abs 5. BauNVO Festsetzung: Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

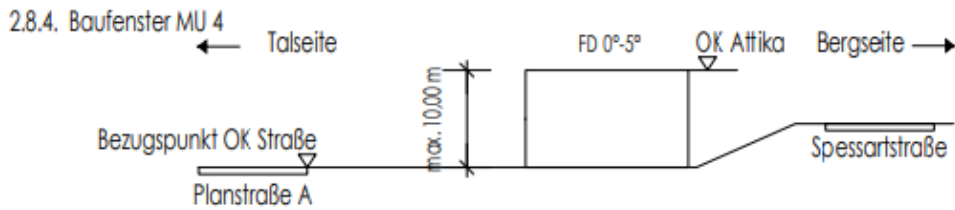
Die Fläche wird festgesetzt, um die Anlage eines großflächigen Parkplatzes bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu steuern. Nachdem sich hier die Fahrzeuge konzentriert werden, sollen an außerhalb dieser Fläche und des eigentlichen Baufensers keine Nebenanlagen zugelassen werden. Stellplätze sind wie z.B. in der Spessartstraße auch außerhalb der Baufenster oder der großen Fläche zulässig.

Festsetzung Wandhöhe gem. §18 BauNVO und max. Anzahl Vollgeschosse gem. §16. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Wie oben beschrieben wurden im Vorfeld der Bauleitplanung Studien erarbeitet. Diese ergeben bei einer lichten Höhe von 5,50m Innen für den Markt und 3,50m für die Kita 9,00m. Nachdem bei der Kita ggf. eine „Laterne“ also ein über das Dach hinausstehendes verglastes Wandelement zu einer größeren Wandhöhe führen kann, wird die Wandhöhe mit 10,00m festgesetzt. Die Wandhöhe wird von der neuen Planstraße im Süden aus gemessen. Dies ist auch die Seite, von der aus die komplette Wandhöhe wahrgenommen wird. Zur Spessartstraße hin verschwindet der meiste Teil des geplanten Marktes im Gelände, sodass das Gebäude von dort aus nur als eingeschossig mit einem Sockel wahrgenommen wird.



Da nur die beiden Nutzungen geplant sind, werden auch nur zwei Vollgeschosse zugelassen. Aufgrund der Wandhöhe wären drei Geschosse möglich.

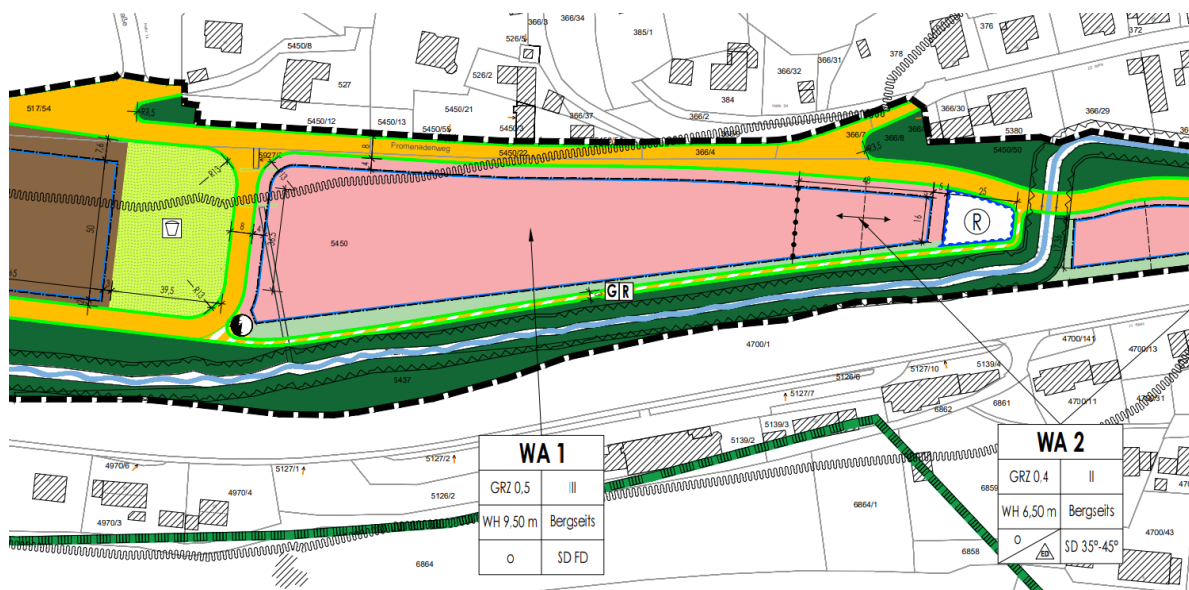


Dachform und Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) Flachdach mit Neigung 0-5°

Da die Dachfläche des Marktes zum Spielen und als Freibereich genutzt werden soll, ist ein Flachdach zwingend erforderlich. Auch die Kita soll ein flaches Dach erhalten. Zum einen ist der Einsatz von Photovoltaik geplant, zum anderen ein sogenanntes Gründach – also ein Dach, auf dem eine Bepflanzung möglich ist. Ein Flachdach stellt für diese Dächer die ideale Dachform dar. Diese Dächer können auch einen Beitrag zum Abpuffern von Niederschlägen leisten. Daher wird diese Dachform festgesetzt. Die Neigung wird entsprechend auf maximal 5° festgelegt, da heutzutage sogenannte 0 Grad Dächer nicht mehr gebaut werden, sondern Flachdächer üblicherweise eine Neigung von 2° aufweisen. Durch Geometrien der Gefälledämmung kann es dann zu höheren Neigungen kommen.

5.6. WA 1

5.6.1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO





Die BauNVO legt für allgemeine Wohngebiete fest, dass sie vorwiegend dem Wohnen dienen.

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Die Gemeinde folgt hier der BauNVO und lässt bis auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen prinzipiell zu.

Begründung:

Entsprechend dem weiter oben beschriebenen Bedarf, aber auch um neue Bürger anzuziehen, soll die große zentrale Fläche der ehemaligen Bahnfläche zum Wohnen genutzt werden. Die nahezu ebene Fläche eignet sich ideal für Geschosßwohnungsbau, der so kostengünstig erstellt werden kann. Die attraktive Lage am Bach, unmittelbar neben dem Nahversorger und der Kita, machen die Fläche attraktiv für Familien, aber auch für Senioren und Starter (junge Erwachsene). Eine Mischnutzung, wie in den beschriebenen MU Gebieten soll hier nicht entstehen. Während im MU-Gebiet aufgrund des Vollsortimenters gesichert von einer Mischnutzung ausgegangen werden kann, ist es höchst unwahrscheinlich, dass sich in diesem Baufeld gewerbliche Nutzungen des Handels ansiedeln.

Die Flächen wären zwar aufgrund ihrer Größe, der Topographie und des Zuschnitts auch für Gewerbetreibende denkbar, jedoch erscheint dies angesichts der Umgebungsnutzungen, bei denen das Wohnen eindeutig vorherrscht, nicht sinnvoll, da es so zu Nutzungskonflikten kommen kann. Daher soll die Fläche genutzt werden, um den beschriebenen Bedarf an Wohnraum zu decken.

Ähnlich wie in den MU Gebieten machen Tankstellen in diesem Gebiet keinen Sinn.

Gartenbaubetriebe stören zwar prinzipiell nicht das Wohnen, die verbrauchen aber viel Fläche. Da diese in Heigenbrücken knapp bemessen ist, wird die Nutzung ebenso wie Tankstellen auch ausnahmsweise ausgeschlossen.

5.6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB/ §§ 16-21 BauNVO)

Festsetzungen: Steuerungsinstrument Grundfläche GRZ 0,5:

Die BauNVO legt als Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 fest. Dies funktioniert gut bei Grundstücken mit einer Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern. Hier sind die Flächen für Stellplätze aufgrund der geringen Anzahl an Wohnungen in der Regel deutlich kleiner als die Grundflächen der Wohngebäude. Die Topographie erzwingt keine Bebauung im Hang, da das Baufeld eben ist. Wegen der aktuellen Marktlage sind Tiefgaragen im ländlichen Raum nicht und in Ballungsgebieten nur schwer finanziell darstellbar. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der ruhende Verkehr zu ebener Erde, neben den Gebäuden untergebracht werden muss. Eine



sogenannte erste GRZ von 0,4 würde aber nur eine Ausnutzung von 60% des Grundstücks für Bebauung und Parkierung zulassen. Die Gemeinde strebt aber eine gute Ausnutzung der Grundstücke an, mit ausreichend Freiflächen, aber ohne große grüne Freiflächen, da der ungestörte Naturraum sich in unmittelbarer Nähe der geplanten Wohnungen befindet. Daher kann mit der GRZ von 0,5 insgesamt 75% der Grundstücksfläche für Gebäude und Parkierung genutzt werden. Das bedeutet, dass 25% des Grundstücks von Bebauung oder Parkierung freibleiben. Der Grünflächenanteil wird zusätzlich über die Festsetzung 4.4.4 geregelt (Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 30% der Fläche gärtnerisch zu gestalten.)

5.6.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Festsetzung offene Bauweise gem. § 22 Abs 1 BauNVO

In diesem Baufeld soll die offene Bauweise vollumfänglich festgesetzt werden. Baukörper von mehr als 50 Metern sollen nicht entstehen. Angestrebt wird eine Bebauung mit mehrgeschossigen Baukörpern. Die Gemeinde sucht aktuell nach Investoren. Die Festsetzungen für das Gebiet werden daher aktuell noch offengehalten und sollen in der Offenlage präzisiert werden.

Festsetzung Baugrenze gem. §23 Abs 3 BauNVO

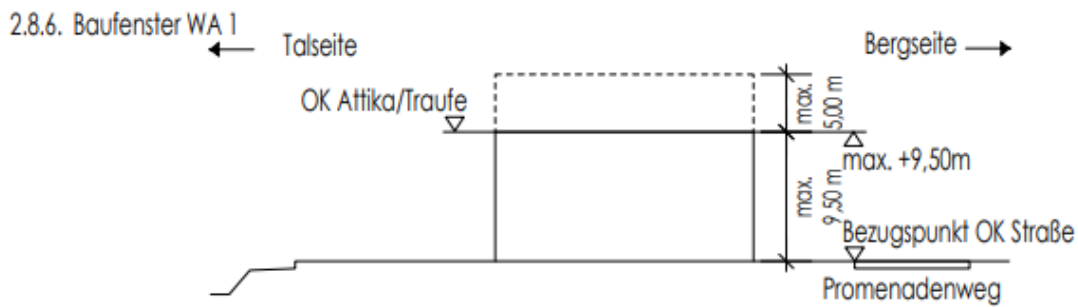
Auch hier lässt das Baufeld aktuell noch einen großen Spielraum zu. Dieser soll, wenn Planungen zur Bebauung des Baufeldes weitergediehen sind, auf die geplante Bebauung eingeschränkt werden.

Keine freistehenden oder angebauten, verfahrensfreie oder genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenze möglich. § 23 Abs 5.

Da das Baufeld fast bis an den Rand des Baufeldes geht und am Rand keine Nebenanlagen erwünscht sind, werden diese nicht außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Dies kann sich im Entwurf noch ändern, ggf. werden Bauflächen für Garagen- oder Carports noch verortet.

Festsetzung Wandhöhe 9,50m gem. §18 BauNVO und max. Anzahl Vollgeschosse III gem. §16. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Um Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, werden Wandhöhen von 9,50m und 3 Vollgeschossen zugelassen. Dies soll das Gebiet für Investoren attraktiv machen. Einfamilienhäuser sollen in der Fläche nicht entstehen.



Dachform und Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

In dem Gebiet werden sowohl Satteldächer wie auch Flachdächer zugelassen. Satteldächer sind in der vorhandenen Bebauung vorherrschend, Flachdächer prägen das unmittelbar anschließende Baufeld MU4. Daher sind gestalterisch beide Dachformen denkbar. Satteldächer ermöglichen allerdings eine bessere Ausnutzung der Grundstücke als Flachdächer, da ein Dachgeschossausbau möglich ist. Bis zur Offenlage ist denkbar, weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen für dieses Gebiet zu erlassen.

5.7. WA 2

5.7.1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

Die allgemeinen Grundsätze für Wohngebiete wie im WA 1 beschrieben gelten auch im WA 2, dementsprechend auch, was den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe betrifft.

Begründung:

Das WA 2 erstreckt sich über zwei Teile, die durch den Lohrbach und ein Regenüberlaufbecken getrennt sind. Im Gegensatz zum WA 1, wo das Baufenster eine Tiefe von 25-50m aufweist, sind die Baufenster insbesondere im östlichen Teil des WA 2 nur ca. 13m tief. Daher soll mit diesem Baufeld eine andere Klientel als im WA 1 angesprochen werden. Das Gebiet eignet sich aufgrund der geringeren Tiefe nicht gut für Geschosswohnungsbau, daher zielen die Festsetzungen auf junge Familien, um ihnen den Bau oder Erwerb eines Doppel- und Einfamilienwohnhauses zu ermöglichen.

5.7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB/ §§ 16-21 BauNVO)

Festsetzungen: Steuerungsinstrument Grundfläche GRZ 0,4:



Im Gegensatz zum WA 1 folgt die festgesetzte GRZ im WA 2 dem Orientierungswert aus §17 BauNVO für WA Gebiete. Hier ist eine lockere Bebauung geplant. Einliegerwohnungen sind möglich, aber keine Hausgruppen wie Reihenhäuser.

5.7.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Festsetzung offene Bauweise gem. § 22 Abs 1 BauNVO

Aus der oben beschriebenen Zielsetzung folgt logischerweise die Festsetzung der offenen Bauweise. Die vorherrschende Bebauung nördlich und südlich weist die gleiche Charakteristik auf. Im Endzustand wird dies dann eine homogene städtebauliche Struktur ergeben

Festsetzung nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Da keine Hausgruppen entstehen sollen, werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Hierdurch wird die Körnigkeit der Bebauung gesteuert.

Festsetzung Baugrenze gem. §23 Abs 3 BauNVO

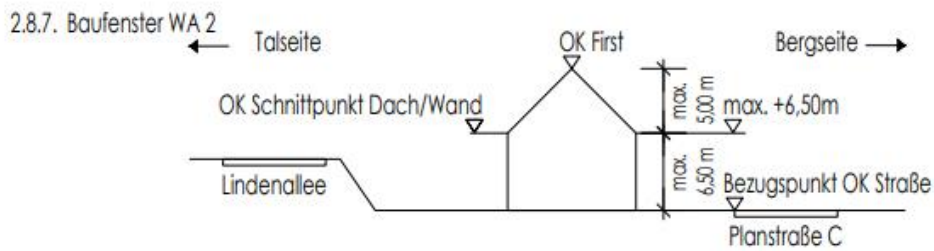
Die Baugrenze wird auf den schmalen Parzellen so weit ausgedehnt, wie es städtebaulich noch vertretbar ist. Zur Planstraße C hin verbleibt nur ein Abstand von 2,00m. Hierdurch nähert man sich einer städtebaulichen Situation ähnlich wie im Altort. Nach Süden verbleibt ein Grünstreifen von 4,00m zur Lindenstraße. Da die Gebäude wahrscheinlich auf die Nordgrenze gesetzt werden, wo die Erschließung und untergeordnete Räume wie Bad und Küche untergebracht werden können, bleibt nach Süden genug Platz für Aufenthalts und Schlafräume. Bei einer Gebäudetiefe von 9,00m eines Einfamilienwohnhauses, besteht noch eine Reserve vom 4,00m. Doppelhäuser sind in der Regel tiefer, (ca. 11-12,5m), können aber noch in dem Baufenster errichtet werden.

Keine freistehenden oder angebauten, verfahrensfreie oder genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenze möglich. § 23 Abs 5.

Da auch in diesem Bau Feld die Baugrenze fast das gesamte Grundstück umschließt, sollen anderen Flächen freigehalten werden. Carports und Garagen sollen mindestens 2,00m von der Straße wegbleiben. Die Grünfläche im Süden soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Hier bleibt noch abzuwarten, ob dieses für eine Entwässerungskonzept der Oberflächenwässer gebraucht werden.

Festsetzung Wandhöhe 6,50 m gem. §18 BauNVO und max. Anzahl Vollgeschosse II gem. §16. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Da in der Regel für die angestrebte Nutzung zwei Vollgeschosse ausreichen, wird die Wandhöhe mit 6,50 m über der Planstraße C so festgesetzt, dass zwei Stockwerke ohne Dachschräge für die Nutzung errichtet werden können. Es kann auch nur ein Stockwerk errichtet werden, wenn das Dachgeschoss ausgebaut wird. In diesem Fall darf das Dachgeschoss dann eine Vollgeschosse werden.

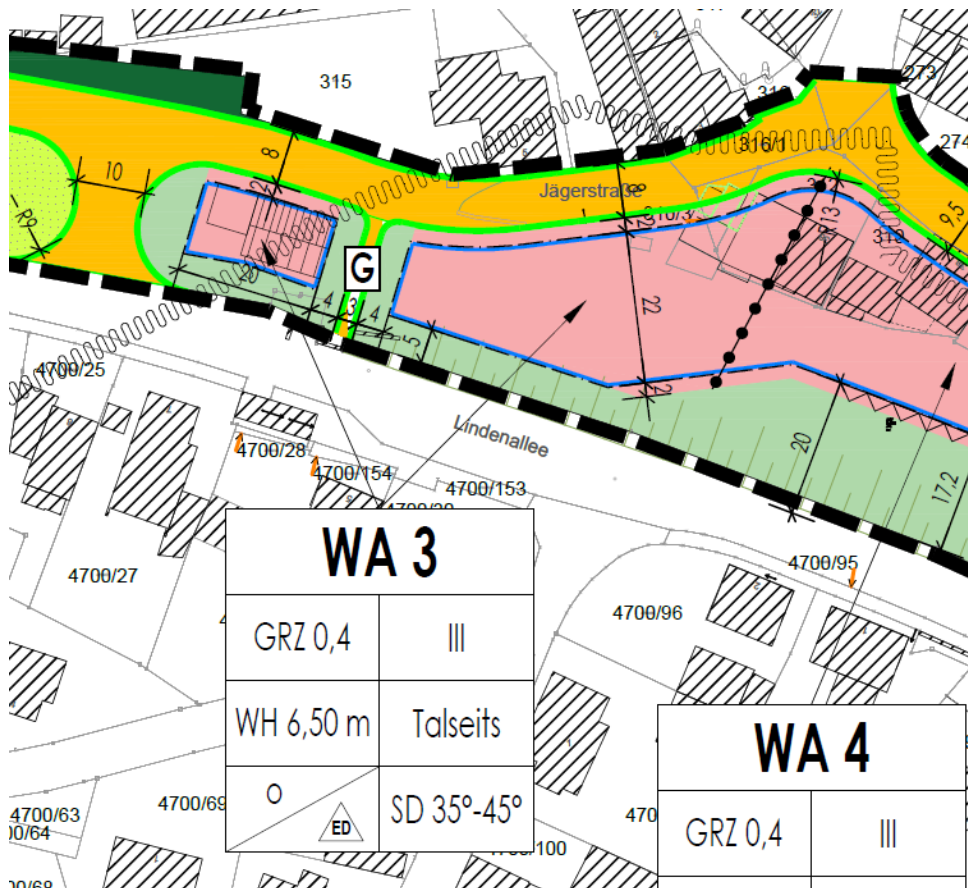


**Dachform und Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) Satteldach 35°-45°
Firstrichtung zwingend**

Als Dachform wird aufgrund der oben beschriebenen Nähe zu den bereits bestehenden Wohngebieten Satteldach mit Neigung 35°-45° festgesetzt. Dies entspricht zum einen den Dachformen und Neigungen der Umgebung, zum anderen sind bei flacheren Neigungen Gauben gestalterisch problematisch – steilere Dachneigungen erhöhen die Abstandsflächen. Da zwei Geschosse zugelassen werden, ist wie oben eine Südausrichtung der Gebäude mit der Traufe möglich. Dies gilt auch für Doppelhäuser, die mit den Giebelflächen aneinandergebaut werden sollen. Damit ein einheitliches Bild trotz der beiden zulässigen Bauformen entsteht, wird die Firstrichtung vorgeschrieben.

5.8. WA 3

**5.8.1. Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO**





Die allgemeinen Grundsätze für Wohngebiete wie im WA 1 beschrieben gelten auch im Gebieten WA 3, dementsprechend auch, was den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe betrifft. Das Baufeld besteht aus zwei Teilbereichen, die durch den Zuweg für Fußgänger zur Bushaltestelle getrennt sind.

Begründung:

Das Gebiet eignet sich am besten zum Wohnen. Diese Nutzung dominiert auch die Gebiete nördlich der Jägerstraße. Nutzungen kopplungsrelevanter Dienstleister wie Frisör oder Gaststätten, die im in der Umgebung bis vor 10 Jahren noch anzutreffen waren, sind leider verschwunden. Die angestrebte Nutzung lässt aber solche Nutzungen nach wie vor zu. Trotzdem soll in diesem Gebiet der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes angewandt werden. Die Festsetzungen zum WA 2 unterscheiden sich nur in wenigen Punkten, die im Folgenden begründet werden.

5.8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB/ §§ 16-21 BauNVO)

Festsetzungen: Steuerungsinstrument Grundfläche GRZ 0,4:

Auch in diesem Wohngebiet gibt es keine Gründe von dem Orientierungswert des § 17 für allgemeine Wohngebiete der BauNVO abzuweichen.

5.9.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Festsetzung offene Bauweise gem. § 22 Abs 1 BauNVO

Auch hier wird aus den gleichen Gründen wie im WA 2 die offene Bauweise festgesetzt.

Festsetzung Baugrenze gem. §23 Abs 3 BauNVO

Während die Baugrenze im westlichen Teil die Systematik des WA 2 fortsetzt, weitet sich das Baufenster im Osten, dem Verlauf der Jägerstraße folgend auf. Im Norden, am Übergang zur Hauptstraße überschreibt sie auch das Bestandsgebäude der Scheune auf Fl. Nr. 312. Das Baufenster stellt so eine städtebauliche Idealvorstellung dar. Aktuell ist der Straßenraum sehr eng. Die Gebäude haben Bestandsschutz. Die Baugrenze greift nur bei einem Neubau, soll aber einen sinnvollen Abstand der geplanten Bebauung zur Straße gewährleisten. Die Straße ist für einen Begegnungsverkehr von zwei Lkw´s ausgelegt mit einem einseitigen Gehweg (6,50m+1,50). Damit die Gebäude nicht unmittelbar an der Straße stehen werden 2,00m Abstand geplant.

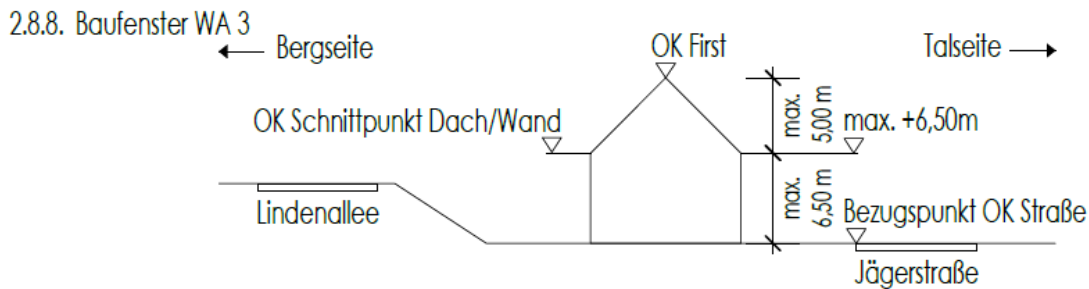
Keine freistehenden oder angebauten, verfahrensfreie oder genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenze möglich. § 23 Abs 5.

Auch hier sind die Baufenster so bemessen, dass die aufgeführten Gebäude ohne Probleme innerhalb der Baugrenzen untergebracht werden können. Ein näheres Heranrücken an die Straße soll auch mit diesen Anlagen nicht möglich sein, auch die festgesetzten Grünflächen sollen von Bebauung freigehalten werden.



Festsetzung Wandhöhe gem. §18 BauNVO 6,50 m und max. Anzahl III Vollgeschosse gem. §16. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Entsprechend der Umgebungsbebauung und in Anlehnung an das Baufeld WA 2 wird die Wandhöhe auf 6,50m festgesetzt über der Jägerstraße. Da die Innerortsbebauung etwas dichter ist und die Baufenster auch mehr Nebenanlagen oder Stellplätze zulassen, werden in diesem Bereich 3 Vollgeschosse zugelassen. Dies bedeutet, dass die Dachgeschosse so ausgebaut werden können, dass ein Vollgeschosse entsteht, oder ein Untergeschoss ein Vollgeschoss werden kann.



Dachform Satteldach und Dachneigung 35°- 45°(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Auch hier werden Dachform und Dachneigung aufgrund der Umgebung als Satteldach und im Rahmen von 35°-45° festgesetzt.

5.10. WA 4

5.10.1. Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Auch hier gelten die generellen Bedingungen für allgemeine Wohngebiete so wie sie bereits in den anderen Baufeldern dargelegt wurden. Daher wird hier auf diese verwiesen. Sie gelten auch im WA 4.

Begründung:

Das WA 4 unterscheidet sich vom WA 3 dahingehend, dass hier bereits ein Bestand vorhanden ist. Dieser beherbergt ausschließlich Wohngebäude. Daher wird auch hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5.10.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB/ §§ 16-21 BauNVO)

Festsetzungen: Steuerungsinstrument Grundfläche GRZ 0,4:

Auch in diesem Baufeld gibt es aufgrund der Tiefe des Baufensters und der angestrebten Bebauung keinen Grund von dem Orientierungswerten der BauNVO für die GRZ für Wohngebiete abzuweichen.



5.10.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Festsetzung abweichende Bauweise gem. § 22 Abs 4 BauNVO

Die Bestandsgebäude stehen ausnahmslos mindestens auf einer Grundstücksgrenze. Dies ist auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße der Fall. Daher wird für dieses Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, nämlich die offene Bauweise mit dem Unterschied, dass auf eine Grundstücksgrenze gebaut werden kann.

Festsetzung Baugrenze gem. §23 Abs 3 BauNVO

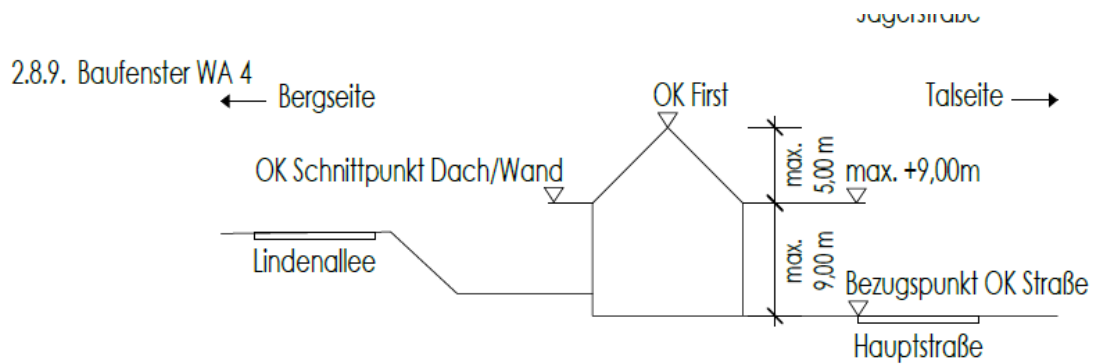
Wie bereits im Baufeld WA 3 beschrieben soll auch hier langfristig die städtebauliche Zielvorstellung einer breiteren Straße und ein Zurücktreten der Bebauung erreicht werden. Der Bestandsschutz bleibt auch hier gewahrt, sodass die nördliche Baugrenze nur bei Neubauten berücksichtigt werden muss. Veränderungen des Bestandes sind nach wie vor möglich. Die Flurnummern 309, 310 und 312 endeten bisher im Süden an dem Grundstück der Bahn. Eine tiefere Bebauung war nicht möglich. Ungefähr auf der westlichen Gebäudekante der Hauptstraße 38 endet der Verknüpfungsbereich der Staatsstraße. Von Osten muss daher bis zu diesem Punkt ein Abstand von 20,00m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße eingehalten werden. Von dort verschwenkt die Baugrenze in westlicher Richtung diagonal nach Süden. Die Bestandsbebauung steht aktuell auf der südlichen Grenze. Die neue Baugrenze ermöglicht Erweiterungen oder Nebengebäude auf der Südseite der Grundstücke. Somit wird auch die Baugrenze auf der Nordseite kompensiert, da auf der weitaus attraktiveren Südseite Baurecht entsteht. Durch die halboffene Bauweise kann durch schmale und lange Baukörper an einer seitlichen Grundstücksgrenze auch das Baurecht gut genutzt werden.

Keine freistehenden oder angebauten, verfahrensfreie oder genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenze möglich. § 23 Abs 5. BauNVO

Aus den obigen Ausführungen folgt, dass hier genügend Möglichkeiten bestehen, innerhalb der Baugrenzen die in § 23 Abs.4 BauNVO beschriebenen Anlagen zu errichten. Im Süden ist dies ohnedies aufgrund der Anbauverbotszone unzulässig und entlang der Hauptstraße nicht gewünscht.

Festsetzung Wandhöhe 9 ,00m gem. §18 BauNVO und max. Anzahl Vollgeschosse III gem. §16. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Die Bestandsgebäude haben talseits zur Hauptstraße hin drei volle Geschosse, dies soll auch bei Neubauten möglich sein.



Dachform Satteldach und Dachneigung 35°-45° (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Auch hier sollen in Anlehnung an den Bestand Satteldächer mit der in den anderen Baugebieten begründeten Dachneigungsspielraum entstehen. Die Gründe sind die gleichen.

5.11. MU 5

5.11.1. Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet gem. § 6a Abs. 1 BauNVO

Begründung:

Das MU 5 ist das Gebiet, das voraussichtlich als letztes bebaut werden kann. Erst wenn die Verlängerung der Jägerstraße gebaut und der Durchstich zu den kommunalen Einrichtungen durch die Verlängerung der Hauptstraße erfolgt ist, können die Einfahrt, die bestehende Brücke, das Rondell und die Stützbauwerke zurückgebaut werden. Im Osten schließen nach einer Trafostation das Areal des Recyclinghofes, der Bauhof und die Feuerwehr an, die einen ähnlichen Charakter wie ein Gewerbegebiet haben und größere städtebauliche Bausteine ergeben. Das Baufenster des MU 4 lässt auch eine größere, zusammenhängende Fläche zu. Lärmemittente Nutzungen können auf der Südseite stattfinden, um die gegenüberliegende Wohnbebauung auf der Nordseite vor Lärm zu schützen. Dies muss dann aber im Einzelvorhaben nachgewiesen werden. Durch Bodenbewegungen ist es möglich, die Fläche einigermaßen eben zu gestalten, sodass sich hier insbesondere ein oder zwei Handwerksbetriebe ansiedeln können. Bei MU Gebieten besteht der Vorteil, dass Betriebswohnungen im Gegensatz zu Gewerbegebieten nicht ausnahmsweise, sondern regelmäßig zulässig sind, sodass ein Elektro- oder Heizungsbetriebsinhaber hier auch wohnen kann. Mit dieser Zielsetzung soll das Baufeld entwickelt werden.

5.11.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB/ §§ 16-21 BauNVO)

Festsetzungen: Steuerungsinstrument Grundfläche GRZ 0,6:

Auch hier wird wie in den anderen MU Gebieten der Orientierungswert der BauNVO für MU Gebiete nicht völlig ausgeschöpft. Im weiteren Verfahren wird festzulegen sein, ob der Bezug für die Grundflächenzahl nur die Baufläche bleibt oder ob die Grünflächen miteinbezogen werden und die GRZ auf das gesamte Grundstück bezogen wird. Aktuell ist der Bezug jedoch die Baufläche. Das Gebiet soll nicht zu sehr von der Bestandsbebauung auf der



Nordseite abweichen. Die hat zwar große Grünflächen talseits auf der Nordseite, zur Straße hin ist die Bebauung jedoch sehr dicht und kompakt. Dies wird wahrscheinlich zu einer Art Spiegelung führen.

5.11.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Festsetzung abweichende Bauweise gem. § 22 Abs 4 BauNVO

Auch im MU 4 wird wie im WA 4 die abweichende Bauweise festgesetzt, die wie die offene Bauweise ist und von dieser dadurch abweicht, dass auf einer Grundstücksseite angebaut werden kann. Hierdurch wird ebenfalls der Gebietscharakter der Nordseite der Straße kopiert und so eine bessere Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Festsetzung Baugrenze gem. §23 Abs 3 BauNVO

In Fortsetzung des WA 4 verläuft auch hier die Baugrenze in einem Abstand von nur 2m von der Hauptstraße. Nach Süden muss auch hier die Anbauverbotszone der Staatsstraße berücksichtigt werden.

Keine freistehenden oder angebauten, verfahrensfreie oder genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenze möglich. § 23 Abs 5.

Hier gelten exakt die gleichen Gründe wie im WA 4, warum die Nebenanlagen etc. des § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Festsetzung Wandhöhe gem. §18 BauNVO und max. Anzahl Vollgeschosse III gem. §16. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Was die maximal zulässige Wandhöhe betrifft, ist das MU 5 identisch mit dem WA 4. Auch hier sollen zwei Stockwerke und ein ausgebautes Dachgeschoss möglich sein. Aufgrund des in diesem Bereich tieferliegenden Gleiskörpers, kann ein Untergeschoss auch von Süden belichtet werden, ohne dass es von der Straße aus in Erscheinung tritt. Somit können praktisch vier Geschosse gebaut werden, ohne, dass es von der Straße aus sichtbar ist.



Dachform und Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Auch was die Dachneigung und Dachform betrifft ist das MU 5 identisch mit dem WA 4 und der Umgebungsbebauung. Daher erhält es die identischen Festsetzungen



im räumlichen Zusammenhang. Zulässige Ausnahmen vom Ziel 3.3 des Anbindegebots des LEP wurden bereits im Vorfeld in einer Machbarkeitsstudie untersucht und werden in der Begründung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes erläutert. Aufgrund der Topographie und der naturräumlichen Restriktionen in Heigenbrücken kann der Standort nicht an anderer Stelle untergebracht werden.

5.12.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB/ §§ 16-21 BauNVO)

Festsetzungen: Steuerungsinstrument Grundfläche GRZ 0,6:

Auch in diesem Baufeld wird der einem Mischgebiet vergleichbaren Dichte mit einer GRZ von 0,6 Rechnung getragen. Am Ortseingang der ländlich dörflichen Gemeinde soll keine massierte Bebauung entstehen, aber trotzdem eine gute Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet werden. Die Festsetzung ermöglicht insbesondere bei der Nutzung Feuerwehrgerätehaus ein Ausschöpfen der zweiten GRZ bis zur Obergrenze von 0,8, da hier viele Stellplätze und deren Zuwegungen mitberechnet werden müssen.

5.12.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Festsetzung abweichende Bauweise gem. § 22 Abs 4 BauNVO

Die offene Bauweise erlaubt nur Baukörper bis maximal 50,00m Länge. Bereits in der Vorstudie wurden Baukörper von über 50m Länge geplant. Daher wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wie offene Bauweise mit der Möglichkeit Baukörper mit Längen größer 50m zu errichten.

Festsetzung Baugrenze gem. §23 Abs 3 BauNVO

Auch in diesem Baufeld begrenzt die Anbauverbotszone der Staatsstraße die Möglichkeit Gebäude zu errichten auf der Südwestseite des Baufeldes zur Lindenallee hin. Zur Verlängerung der Hauptstraße wird der bereits im Bestand begonnene Abstand von 2,0m fortgesetzt. Die zur Verfügung stehende Fläche soll bestmöglich genutzt werden.

Keine freistehenden oder angebauten, verfahrensfreie oder genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenze möglich. § 23 Abs 5.

Auch hier sollen aus den bereits in den anderen Baufeldern genannten Gründen keine Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen entstehen. Das Baufeld ist großzügig geschnitten, die Anbauverbotszone im Südwesten verbietet ohnedies eine Bebauung und auch hier soll die Straße von kleinen Gebäuden freibleiben. Auch die Grünfläche im Süden soll von Bebauung freibleiben.

Festsetzung Wandhöhe max. 6,75m gem. §18 BauNVO

In der Machbarkeitsstudie wurden bereits konkrete Planungen erstellt. Für eine Fahrzeughalle und zweigeschossige Einrichtungen der Feuerwehr ist die maximale Wandhöhe von 6,75 ausreichend. Dies gilt in gleichem Maße für die Nutzungen Bauhof und Recyclinghof. Da davon ausgegangen werden muss, dass in diesem Baufeld technische Einrichtungen erstellt werden müssen, die für die geplanten Nutzungen unabdingbar sind wie Silos oder ein Übungsturm wie die Feuerwehr, sind solche Anlagen bis zu einer Höhe 20,00m zulässig.



Dachform und Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Auf die Festsetzung einer Dachform wie in den anderen Gebieten wird hier bewusst verzichtet. Aufgrund der Nutzung sind auch Pultdächer, Satteldächer und Flachdächer denkbar. Als logische Konsequenz ist auch keine Festsetzung der Dachneigung erforderlich. Da die Kommune hier selbst Bauherr ist, ergibt sich auch kein Regelungsbedarf einer gestalterischen Festsetzung.

6. Abstandsflächen :

Abweichende Regelungen des Artikels 6 der BayBO werden nicht getroffen. In den Baufeldern mit abweichender Bauweise, also in denen auf eine Nachbargrenze gebaut werden kann, aber nicht gebaut werden muss: Zitat Art 6 Abs Satz 4 : *4Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.* *5Art. 63 bleibt unberührt.*

7. Grünflächen, Grünordnung (§ 9, Abs 1 Nr. 15 und 15 BauGB)

7.1 Festsetzungen:

Um für eine ausreichende Dachgrünung des Gebietes zu sorgen, wird für die Baugrundstücke wird eine Baumpflanzung je 300 m² festgelegt. Eine Pflanzliste mit zulässigen Sorten wird noch für die Offenlage erarbeitet.

Um die Umsetzung der CEF Maßnahmen abzusichern, werden Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring festgesetzt.

Dies gilt sinngemäß für die ökologische Baubegleitung.

Da die BauNVO nur bauliche Dichten, aber keine Begrünung regelt, im Hinblick auf Versickerungs- und Verdunstungsfläche aber ein Regelungsbedarf besteht, wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu 30% gärtnerisch zu gestalten sind.

7.2 Festsetzung:

- II A 5 öffentliche Grünfläche:

Begründung:

Im Plan werden die Flächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt, für die keine andere Nutzung möglich ist, oder die aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und Bedeutung geschützt werden soll.

Dies sind insbesondere:

Der Grünzug entlang des Lohrbachs

Die Fläche neben dem Trichter im Osten des Gebiets an der Abfahrt zum Bahnhof.

Weitere Festsetzungen für diese Bereiche werden im Zuge der Grünordnungsplanung bis zur Offenlage erstellt.

7.3 Festsetzung:

- II A 5 private Grünfläche:



Begründung:

In den Baugebieten werden private Grünfläche festgesetzt. Diese sind im WA 1 als Abstand zum Geh- und Radweg und in den anderen Baugebieten als Abschirmung gegenüber der Staatsstraße erforderlich.

7.4 Festsetzung:

- II A 5 Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz :

Begründung:

Da im Baufeld MU 4 eine Kita geplant ist, sind für diese Kita auch große Freispielflächen erforderlich. Da die Kommune anstrebt die Kita durch einen Dritten bauen zu lassen, sollen so die erforderlichen Flächen durch die Bauleitplanung gesichert werden.

8 Gestaltung der Gebäude (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

**8.1 Festsetzungen
Dachform/Dachneigung**

Begründung:

Diese wurden in den einzelnen Baufeldern ausführlich erläutert.

**8.2 Festsetzung:
Dachaufbauten**

Begründung:

Hierzu werden aktuell keine Festsetzungen getroffen. Bis zur Offenlage findet hier noch ein Meinungsbildungsprozess statt. Die inzwischen von der BayBO auch vorgeschrieben PV Module werden explizit zugelassen. Diegestalterische Festsetzung für deren Erscheinung sollen glänzende Dachflächen verhinder, da diese das Landschaftsbild stören und so bisher auch nicht in der Dachlandschaft der Umgebungsbebauung vorkommen.

**8.3 Festsetzung:
Bedachungsmaterial und Farbe**

Begründung:

Hierzu wurden bisher keine Festsetzungen getroffen. Diese werden bis zur Offenlage noch erarbeitet. Sie werden aber durch die Pflicht PV Anlagen anzubringen nahezu obsolet.



8.4 Festsetzung: Fassadengestaltung

Begründung:

Hier orientieren sich die Festsetzungen an der Umgebungsbebauung.

9 Gestaltung der Freiflächen

9.1 Festsetzung:

- **Aufschüttungen (§ 9 Abs 1 Nr. 17 BauGB):
Maximal 1,00 m Geländeänderung.**

Begründung:

Da das Gelände ziemlich eben ist, werden keine großen Geländeänderungen erforderlich sein. Das Gelände soll daher auch in seiner bisherigen Form belassen werden.

9.2 Festsetzung:

- **Einfriedungen**

Begründung:

Die Wahl der zulässigen Materialien begründet sich auf den Materialien, die in der Umgebung für Einfriedungen vorhanden sind. Diese werden vor allem in Bereichen verwendet werden, die vom Straßenraum nicht einsehbar sind. Verhindert werden soll durch die Festsetzung, dass ortsfremde und unübliche Materialien aus dem industriellen Bereich wie Trapezbleche, Wellbleche oder flächige, ungegliederte Materialien eingesetzt werden. Auch sind Verkleidungen aus Kunststoff wegen ihrer künstlichen Materialität und der Gefahr, dass durch Alterung oder Beschädigung Microplastik in die Umwelt gelangt, nicht zugelassen. Ihre Höhe wird auf 2,00m über geplantem Gelände beschränkt, sodass sie auch als Absturzsicherung in dem Fall wirken können, wenn sie über Stützmauern angebracht werden.

10 Sonstige Festsetzungen

10.1 Festsetzung:

- **Artenschutz gem. § 9 Abs1 Nr. 20 BauGB:**

Begründung:

Die Festsetzung verweist auf den geltenden Rechtsstand. Auch bei baulichen Änderungen sind der Artenschutz und die einschlägigen Gesetze zu berücksichtigen. Die Umsetzung der



jeweils vorgefundenen Arten obliegt dem jeweiligen Bauwerber. Die in der Anlage beigefügte SaP sieht keine Verbotstatbestände. Die gefoderten Maßnahmen sind umzusetzen.

10.2 Festsetzung:

- **II A 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - **öffentliche Straßenverkehrsfläche**
 - **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg**
 - **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh-und Radweg**
 - **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkierung**

Begründung:

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichern die Erschließung des Areal. Sie werden entsprechend der Planung hergestellt und sind so dimensioniert, dass sie zum einen den zu erwartenden Verkehr aufnehmen können, zum anderen die Befahrbarkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge gewährleisten können.

Die mit P gekennzeichneten Flächen im Areal sind Flächen für öffentliche Parkplätze, damit auch Besucher oder Kurzparker ihr Fahrzeug abstellen können.

Die mit GR gekennzeichneten Flächen sind für den geplanten Geh- und Radweg südlich des WA 1 vorgesehen. Der Weg dient als Verbindung entlang des Bachlaufes für Fußgänger und Radfahrer. Er kann auch für die Gewässerbewirtschaftung benutzt werden.

Der mit G gekennzeichneten Weg ermöglicht die sichere Zugwegung von der neuen Erschließungsstraße zur Lindenallee. Er wurde so angeordnet, dass die Fußgänger direkt dort an der Bushaltestelle herauskommen, wo bisher der Aufstieg aus dem Tunnel war. So wird vermieden, dass die Busgäste über die neue Kreuzung laufen oder mitten in der Haltestelle die Lindenallee queren.



11. Erschließung der Baugebietsflächen

11.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung bindet an das öffentliche Straßennetz an. Durch die oben beschriebenen Verkehrswege sind die Baugebietsflächen erschlossen.

11.2 Trink- und Löschwasser, vorbeugender Brandschutz

Das Plangebiet ist bereits mit Trinkwasser versorgt. Durch die Bebauung wird jedoch ein etwas höherer Bedarf entstehen, als dies im Moment der Fall ist. Die Wandhöhen ermöglichen teilweise Gebäude, die eine Rettung mit Drehleitern erforderlich machen können. Die Tiefbauplanung muss noch erarbeitet werden.

11.3 Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutz- und Niederschlagswasser wird über ein neu zu erstellendes Abwassernetz der Kanalisation zugeleitet. Für die Einleitung der Abwässer und Oberflächenwässer wird in Abstimmung mit dem Ing. Büro Jung ein Konzept erarbeitet. Es wird angestrebt soviel Oberflächenwasser im Gebiet zu versickern wie möglich, bzw. in den Bach abzuschlagen um eine Belastung des vorhandenen Kanalnetzes zu vermeiden. Ein Regenüberlaufbecken wurde in der Planung vorgesehen, Lage und Dimension können sich aber noch ändern. Die Erschließung des Gebietes kann daher also als gesichert angenommen werden,

11.4 Sonstige Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen für Strom, Beleuchtung, Glasfaser und Telekommunikation müssen neu gelegt werden. Auch die Erstellung dieser Infrastrukturen unterfällt dem städtebaulichen Vertrag.

12. Durchführung des Bebauungsplans

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert:

- Die Neuparzellierung des Plangebietes
- Die Erstellung der Verkehrsanlagen und der Ver- und Entsorgung, d. h. der kompletten Erschließung des Gebietes
- Die Anlage der Geh- und Radweges sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr
- Der Bepflanzung mit den Bäumen im öffentlichen Raum



13. Flächenbilanz

Bilanzierung der Flächen nach festgelegter Nutzung:

Flächenermittlung Nutzungen Stand
Vorentwurf 26.02.2026

Baufeld	Fläche - Nutzung
Geltungsbereich	86.253 m ²
MU 1	2.720 m ²
MU 2	1.760 m ²
MU 3	2.597 m ²
MU 4	8.718 m ²
MU 5	2.275 m ²
WA 1	8.713 m ²
WA 2	3.699 m ²
WA 3	1.413 m ²
WA 4	1.557 m ²
SO Freizeit	1.141 m ²
SO Gemeinbedarf	6.888 m ²
Versorgungsfläche	179 m ²
öff. Verkehrsfläche	16.829 m ²
Verkehrsfläche Sonderz.	1.538 m ²
öffentliche Grünfläche	14.300 m ²
private Grünfläche	5.857 m ²
Grünfläche Spielplatz	2.817 m ²
Regenüberlaufbecken	415 m ²
bestehende Bauten	188 m ²
Fläche Lohrbach	2.648 m ²



14. Abwägungsrelevante Belange

14.1 Natur, Landschaft, Umwelt

Grünordnerische Festsetzungen sichern ein vertretbares und sinnvolles Nebeneinander von Menschen, Tieren und Pflanzen. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird mit dieser Planung Rechnung getragen. Das Ziel des LEPs „Innen vor Außenentwicklung“ wird umgesetzt. Das Büro Maier Landplan aus Kreuzwertheim wurde mit sämtlichen Planungsleistungen umweltrelevanter Belange beauftragt.

Die aktuellen Stände der folgenden Unterlagen befinden sich als Anhang zu dieser Begründung.

Für das Plangebiet wurde bis auf den Weberacker bereits eine saP erstellt, der Weberacker wird gerade untersucht. Für die geschützten Arten wurden Maßnahmen entwickelt und Umsiedlungsflächen ermittelt.

Aktuell wird ein Umweltbericht für den Bebauungsplan erarbeitet inkl. der erforderlichen Kompensationen, die den Eingriff ausgleichen.

Erste grünordnerische Festsetzungen wurden bereits in den B-plan aufgenommen, diese werden bis zur Offenlage weiter ausgearbeitet.

14.2 Immissionsschutz

Durch die neue Nutzung „Wohnen“ wird es zu keinen störenden Auswirkungen auf die Umgebung kommen. Die MU Gebiete lagern sich entweder an vorhandene Gewerbegebiete oder ähnlich genutzte Gebiete (Mischgebiete) an. Das Gebiet für Flächen für den Gemeinbedarf wurde möglichst weit weg von vorhandener Bebauung angeordnet.

14.3 Denkmalschutz

Den Belangen des Denkmalschutzes wird hinlänglich Rechnung getragen. Der Bahnhof soll mit einem neuen Gebäude einen Platz bilden und umgenutzt werden. Andere Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

14.4 Bodenschutz

Es fanden insbesondere zu Schadstoffbelastungen des Bodens bereits Untersuchungen statt. Diese sind als unkritisch anzusehen. Sie liegen dieser Begründung als Anlage bei.



14.5 Sonstige öffentliche Belange

Sonstige öffentliche Belange sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen oder zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Begründung nicht bekannt,

15. Anlagenverzeichnis

- Schriftverkehr LRA BA vom 04.07.2019 mit DB Netz AG / WWA AB vom 30.04.2019
- Prüfbericht DB Engineering & Consulting GmbH Prüfbericht Nr. 17B02399 vom 01.08.2017
- Orientierende Untersuchung Dr. Jungbauer und Partner vom 20.08.2000
- saP Büro Maier Landplan (Teilgebiet ohne Weberacker) 25.03.2024
- GOP Maier Landplan vom 13.03.2026 Darstellung Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto