

Aktuelle Festsetzungen (Auszug der wesentlichen Punkte)

Besonderes Wohngebiet

GRZ 1,0

GFZ 1,6

Max. 2 Vollgeschosse

Wandhöhe 6,60 m

Dachneigung 45° bis 55°.

Mind. 175 m<sup>2</sup> Grundstück/Wohneinheit.

Baulinien, Baugrenzen

Vorgabe der Firstrichtung

Bei rückwärtigen Neubauten sind die Abstandsflächen einzuhalten

Von Bebauung freizuhalten Gärtenflächen







Luftbilder, google maps

Hauptsächliches Hindernis bei einer Umnutzung oder einer Neubebauung ist das Abstandsflächenrecht nach BayBO. Sobald ein Antrag auf Nutzungsänderung vorliegt (Nebengebäude zu Wohnhaus) oder Gebäude an der Grundstücksgrenze abgebrochen werden sollen, um an gleicher Stelle neu bauen zu wollen, verweigert das Landratsamt die Genehmigung und fordert eine Änderung des Bebauungsplans.

### Gegenüberstellung

<b>Bestehender Bebauungsplan</b>	<b>Einfacher Bebauungsplan, Entwurf</b>
Besonderes Wohngebiet	Besonderes Wohngebiet
Grundflächenzahl 1,0	Grundflächenzahl 1,0
Geschossflächenzahl 1,6	entfällt
Wandhöhe 6,60 m, zwei Vollgeschosse (Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss werden)	entfällt, regelt sich nach § 34 BauGB
Baulinien, Baugrenzen	entfallen
Mind. 175 m <sup>2</sup> Grundstück/Wohneinheiten	entfällt
Vorgabe der Firstrichtung	entfällt, regelt sich nach dem Bestand bzw. nach den einzuhaltenden Abstandsflächen
Von Bebauung freizuhaltende Gartenflächen	entfällt
Dachneigung 45° bis 55°, Regelungen auch über die Gestaltungssatzung.	entfällt, regelt sich über die Gestaltungssatzung.
Dachgestaltung wird über die Gestaltungssatzung geregelt.	entfällt, regelt sich über die Gestaltungssatzung
Dachgauben werden über die Gestaltungssatzung geregelt.	entfällt, regelt sich über die Gestaltungssatzung
Abstandsflächen allgemein über BayBO, bei rückwärtigen Gebäuden werden zur rückwärtigen Grundstücksgrenze Anforderungen formuliert.	Abstandsflächen werden neu geregelt.

### **Vorteile einfacher Bebauungsplan**

- Es sind für einzelne Bauvorhaben keine Bebauungsplanänderungen mehr erforderlich.
- Ein besteht ein wesentlich größerer Gestaltungsspielraum,
  - auf den kleinen Grundstücken,
  - für die sehr unterschiedlichen Gebäudestellungen,
  - für die zwei- teilweise dreiseitig auf der Grundstücksgrenze stehenden Gebäude,
  - beim Ausbau von Dachgeschossen,
  - durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Wandhöhe.

### **Nachteile einfacher Bebauungsplan**

- Die Gemeinde gibt einen Teil ihrer Planungshoheit ab. Da das Gebiet aber ohnehin schon beplant ist, wird diese Einschränkung als gering angesehen. Weiterhin ist die Gemeinde bei jeder Baumaßnahme über das zwingende Baugenehmigungsverfahren involviert. In der Vergangenheit waren für Baumaßnahmen im Altort zahlreiche Befreiungen erforderlich, da der Bebauungsplan im Wesentlichen den Bestand gesichert und nur wenige Erweiterungsmöglichkeiten aufgezeigt hat.

- Das Freistellungsverfahren ist auch bei kleinen Baumaßnahmen ausgeschlossen.
- Nachverdichtungen könnten von den Nachbarn nicht gewünscht sein. Sofern diese beabsichtigt sind, bedarf es der Zustimmung der Nachbarn. Somit regelt sich das Maß der Überbauung im Einvernehmen mit den Betroffenen.

### Fragestellungen

- Wegfall der 175 m<sup>2</sup> Regelung, siehe auch Stellplatzanforderungen  
Die Grundstücke sind klein, dicht überbaut und teilweise sehr unregelmäßig zugeschnitten. Der Stellplatznachweis lässt auf den Grundstücken, insbesondere in Bezug auf das Abstandsflächenrecht, nicht mehr als zwei Wohneinheiten zu, so dass der Nachbarschaftsschutz im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gewahrt bleibt.

Nach der neuen BayBO sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Gemeinde hat aber auch das Recht, weniger zu fordern. Hierdurch würde sich das Stellplatzdefizit aber erhöhen. Da keine Ersatzflächen in der Nähe vorhanden sind, sollte dies nicht ermöglicht werden.

- Ohne die Regelung, dass Stellplätze hintereinander angeordnet werden dürfen, wird der Stellplatznachweis und damit eine Nachverdichtung zukünftig schwieriger.

Zukünftig ist zu beachten, dass Platz für größere Fahrzeuge und für die entsprechenden Bewegungsflächen zur Verfügung gestellt werden müssen.

- Der Mindestabstand von 2,50 m resultiert aus dem Brandschutz (2 x 2,50 m = 5,0 m).
- Die Einfahrtsbreite von 3,0 m sichert die Erschließung für Vorder- und Hinterlieger und dient als Zufahrt zu den Stellplätzen.
- Der Wegfall der Gartenfläche ermöglicht auf einzelnen Grundstücken eine Nachverdichtung und somit die Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Es ist realistisch betrachtet aber nur noch punktuell eine ergänzende Bebauung (z. B. Hauptstraße 60) möglich.
- Wenn ein einfacher Bebauungsplan nicht gewünscht wird, müssten die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans auf das Mindestmaß reduziert werden. Ergänzung Baulinien (nur entlang Hauptstraße) und Baugrenzen (entlang aller anderen Straßen) sowie Dreigeschossigkeit. Jede zusätzliche Festsetzung schränkt den Gestaltungsspielraum unnötig ein!

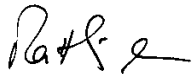
**Bei der Planung zu berücksichtigen sind auch die Änderungen der neuen BayBO.**

Stellplatzsatzung neu durch BayBO vom 01.01.2025, Änderungen der eigenen Satzung sind bis zum 30.09.2025 möglich (Übergangsfrist). Es dürfen aber keine Abweichungen geregelt werden.

Essenz:

1. Die Zahl der Stellplätze dürfen die Vorgaben nicht überschreiten (2 St/Wohneinheit). Entspricht der gemeindlichen Satzung.
2. Die Größe der Stellplätze sowie Zufahrtsbreiten dürfen ab dem 01.10.2025 nicht mehr geregelt werden. Maßgebend ist die Größe eines „handelsüblichen“ Fahrzeuges. Das bedeutet, dass für Stellplätze größere Abmessungen erforderlich werden (SUV, ca. 2,70 m x 5,50 m). Entspricht der gemeindlichen Satzung, da Stellplatzgröße nicht geregelt.
3. Begrünung von Stellplätzen darf nicht mehr geregelt werden. Entspricht der gemeindlichen Satzung, da nicht geregelt.

Aschaffenburg, den 18.02.2025



Dipl.-Ing. Peter Matthiesen