

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung** (nach § 9 (1) Nr.1 BauGB)
- WA 1 Allgemeines Wohngebiet, Flächendarstellung (§ 4 BauNVO 1990)
 - WA 2 Allgemeines Wohngebiet, Ordnungsnummer der Baugebiete
 - WA 3 Allgemeines Wohngebiet, Ordnungsnummer der Baugebiete
- Maß der baulichen Nutzung** (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GFZ Geschossflächenzahl
 - GRZ Grundflächenzahl
 - z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen** (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- a Abweichende Bauweise gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen Nr. 1.2
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (nach § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen** (nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Zu erhaltende Bäume (siehe auch Festsetzung Nr. 1.6.2 Bäume)
- Planzeichen zur städtebaulichen Gestaltung der Gebäude**
- DN max.35° Begrenzung der Dachneigung in Altgrad
- Sonstige Planzeichen**
- Maßangaben (in Meter)
 - Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen
 - Zweckbestimmung:
 - ST Stellplätze
 - GA Garage
 - TG Tiefgarage
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND EINSCHRIEBE (ohne Normcharakter)

- Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Hausnummer
 - Bestehende Gebäude
 - Zum Abbruch vorgesehene Gebäude
 - Geltungsbereichsgrenze von angrenzenden Bebauungsplänen
 - Bestehende Grundstücke
 - Bestehende Gebäude
 - Zum Abbruch vorgesehene Gebäude
- Stand des Katasters: November 2014
- Copyright: Geobasisdaten@Bayerische Vermessungsverwaltung
- Bebauungsplan3/19 Kurzbezeichnung eines angrenzenden Bebauungsplanes
- Baulinienplan10 Kurzbezeichnung eines angrenzenden Baulinienplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Sozialer Wohnungsbau** (§ 9 Abs.1 Nr. 7 BauGB)
- Im Plangebiet müssen in den Baufeldern WA 1, WA 2 und WA 3 bei der Errichtung von Gebäuden pro Baugrundstück auf mindestens 50% der Bruttogeschossfläche Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können.
- 1.2 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichende Bauweise bedeutet, dass die Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO für die offene Bauweise anzuwenden sind, jedoch mit dem Unterschied, dass die Länge der Hausformen das Maß von 50 m überschreiten darf.
- 1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 3 BauNVO)
- Flächen von Tiefgaragen, die obererdig nicht überbaut, sondern mit einer Schicht von bepflanzt Bodensubstrat in einer Höhe von mindestens 50 cm überdeckt und intensiv begrünt sind, müssen nicht in die überbaute Grundfläche eingerechnet werden.
- 1.4 Geschossflächenzahl, Tiefgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 20 und § 21a Abs. 5 BauNVO)
- Ausnahmsweise kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen erhöht werden, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden. Hierbei ist für jeden notwendigen Stellplatz einschließlich seines erforderlichen Fahrgassenanteils pauschal eine Fläche von 25 m² in Ansatz zu bringen.
- 1.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des Art. 2 Abs. 2 BayBO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Müllboxen und Abstellanlagen für Fahrräder zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen.
- Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind Teile von Tiefgaragen, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und mit einer Schicht von bepflanzt Bodensubstrat in einer Höhe von mindestens 50 cm überdeckt und intensiv begrünt sind, auch außerhalb der dafür festgesetzten bzw. außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.6.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Standplätze für Abfallbehälter und sonstige Wege und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen.
- 1.6.2 Bäume**
- Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu erhalten oder in der Qualität drei Mal verpflanzt (3xV), 16-18 cm Stammumfang, anzupflanzen. Müssen zu erhaltende Bäume entfernt werden oder sterben die zu erhaltenden Bäume ab, so sind diese durch hochstämmige Laubbäume in der Qualität drei mal verpflanzt (3xV), 16-18cm Stammumfang nachzupflanzen.
- 1.6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern oder Hecken als Randeingrünung dicht zu bepflanzen und vollständig unversiegelt zu belassen.
- 1.6.4 Dachbegrünung**
- Alle Dächer ab einer Größe von 10 m² und mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad sind auf zumindest extensive Art zu begrünen. Dabei ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 8 cm Dicke vorzusehen. Davon ausgenommen sind Fensteröffnungen, Dachterrassen und untergeordnete Gebäudeteile. Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen für Solarenergie genutzt werden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- II.1 Einfriedigungen**
- Einfriedigungen von Grundstücksgrenzen sind nur in Form von Hecken und Zäunen mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig und innerhalb des Baufeldes 1 sowie innerhalb der Baufelder 2 und 3 zusammengenommen jeweils einheitlich zu gestalten.
- II.2 Gestaltung der Abstellflächen für Abfallbehälter oder für Fahrräder**
- Abstellflächen für Abfallbehälter oder für Fahrräder sind mit Sträuchern oder Hecken einzupflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.
- II.3 Abstandsflächen**
- Die gemäß Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen und Abstände sind einzuhalten.

HINWEISE DURCH TEXT

- Kampfmittel- und Munitionsfunde**
- Aschaffenburg war im 2. Weltkrieg Ziel von Bombenabwürfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel im Boden nicht ausgeschlossen werden. Auf das Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 wird hingewiesen.
- Grund- und Schichtenwasser**
- Bei den Bauvorhaben ist mit Grund- und Schichtenwasser zu rechnen.
- Sicherstellung einer geordneten Grundstücksentwässerung**
- Bei künftigen Bauvorhaben sind durch den Bauherrn Nachweise zu erbringen, dass und auf welche Art die auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagsmengen regel- und normgerecht in den Straßenkanal eingeleitet und/oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Gegebenenfalls werden zur Sicherstellung einer geordneten Grundstücksentwässerung private Maßnahmen auf den Baugrundstücken erforderlich, die den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers in den Straßenkanal auf die regel- und richtlinienkonformen Abflussmengen bzw. Abflussleistungen begrenzen.
- Artenschutz**
- Vor Gebäudeabbrüchen sind spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen für Fledermausarten durchzuführen.
- Baumfällungen**
- Auf die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zu den gesetzlichen Fällzeiten wird hingewiesen.
- Bodenfunde**
- Bei Erdarbeiten auftretende Bodenfunde sind Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes den Denkmalbehörden zu melden; Fundgegenstände und Fundort sind unverändert zu belassen.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 28.01.2015
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 14.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 01.07.2013 in zwei Varianten in der Zeit vom 21.10.2013 bis 11.11.2013 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.10.2013 auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 01.07.2013 in zwei Varianten gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 29.11.2013.

Der Bebauungsplanentwurf vom 30.06.2014 wurde mit Begründungsentwurf vom 30.06.2014 in der Zeit vom 01.09.2014 bis einschließlich 06.10.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.08.2014 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 30.06.2014 mit Begründungsentwurf vom 30.06.2014 eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 02.10.2014.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 26.01.2015 den Bebauungsplan vom 22.12.2014 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 22.12.2014 gebilligt.

Aschaffenburg, 28.01.2015
STADT Aschaffenburg

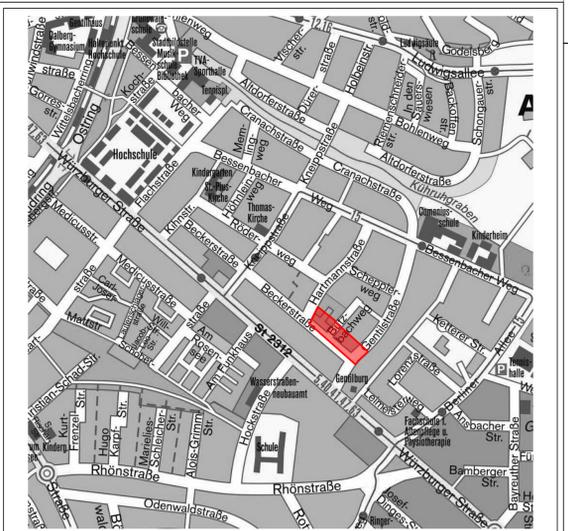
gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 30. Januar 2015 gem. § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 30. Januar 2015
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister



Lage im Stadtgebiet



Bebauungsplan für das Gebiet "Nordöstlich Beckerstraße" im Bereich zwischen der südlichen Hälfte des Grundstücks Fl.-Nr. 6055, nördlicher Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 6055/6, Gemarkung Aschaffenburg, Gentilstraße, Beckerstraße und Hartmannstraße

Stadtentwicklungsreferat	Stadtplanungsamt
Kebler	Kleinerüschkamp

Sachbearbeiter	Datum	Maßstab	B-Plan
Sommer/Lingk	22.12.2014	1:500	03/26