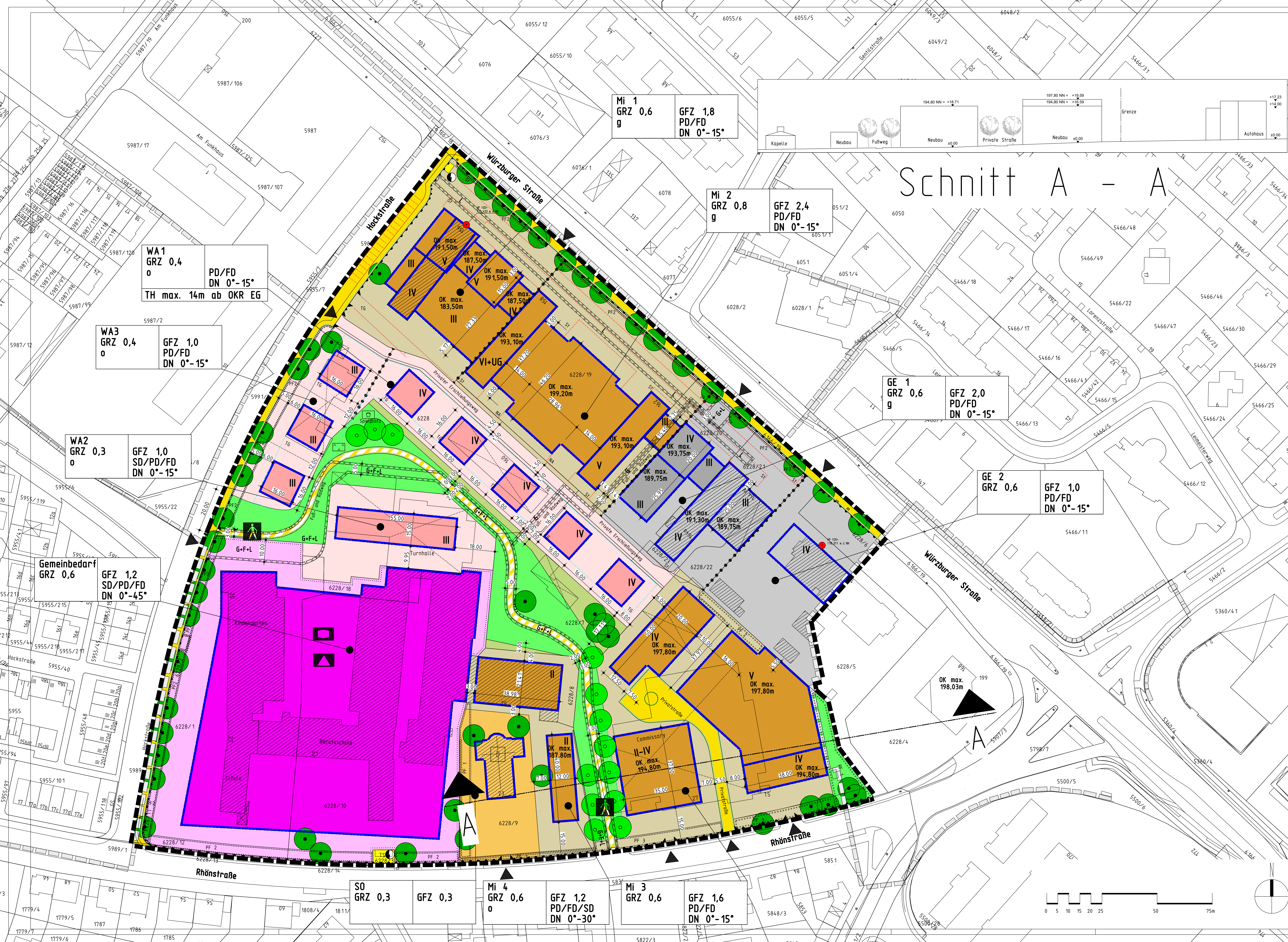




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Art der baulichen Nutzung** nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - Mischgebiet nach § 6 BauNVO
 - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
 - Sondergebiet "Versammlungen und Veranstaltungen" nach § 11 BauNVO
 - Baugebiet mit Ordnungsnummer

- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ: Grundflächenzahl
 - GFZ: Geschossflächenzahl
 - IV: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II-IV: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - VI+UG: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das Untergeschoss als Vollgeschoss gelten darf
 - OK max.: Maximale Oberkante (Bezugspunkt ist Normal Null, NN)
 - TH max.: Maximale Traufhöhe
- Bauweise, Baugruben** nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB
- Offene Bauweise
 - Geschlossene Bauweise
 - Baugruben

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauOB
- Flächen für Gemeinbedarf
 - Einrichtung: Schule
 - Einrichtung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Verkehrsflächen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauOB
- Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich, Fahrradfahren frei
 - Einfahrt
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für Versorgungsanlagen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauOB
- Elektrizität
- Grünflächen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauOB
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Spielfeld

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauOB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Einzelne Pflanzgebietsflächen
 - Erhalten: Bäume (eingemessen)
 - Anpflanzen: Bäume

- Planzeichen für gestalterische Festsetzungen**
- z.B. 0°-15°: Dachneigung (in Altgrad), untere und obere Grenze
 - z.B. max.20°: Dachneigung (in Altgrad), obere Grenze
 - SD: Satteldach
 - PD: Pultdach
 - FD: Flachdach

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage, Stellplätze und Nebenanlagen
- Zweckbestimmung: ST: Stellplätze, TG: Tiefgarage, NA: Nebenanlage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- OK Höhenfestpunkt 262 130,817 m ü. NN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bauendenkmal
- Einfriedungsmauer

HINWEISE (Planzeichen und Einschriften ohne Normcharakter)

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude
- Gebäude Abruch
- Geltungsbereichsgrenze von angrenzenden Bebauungsplänen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Maßangaben (in Meter)

TECHNISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Planungsrechtliche Festsetzungen:**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB i. V. m. § 1 Abs. 5 i. d. BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO
- 1.1.1 Ausschluss von Tankstellen und Vergnügsstätten
- § 6 Abs. 2 Nr. 7 i. d. BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO
- Wohnungen im Mischgebiet MI 1 - 2 sind nur an der Lärmschutzwandseite zulässig
- Außerdem gilt für MI 1 - 2:
- Ausnahme: Wohnhäuser, die nach dem 1.06.2005 durch ein Gutachten für die Innenebene und Balkone / Loggen die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden.
- Im Baugebiet SO darf ein Flächenbezogenes Schallleistungspegel von 60 dB (A) / m² tagtäglich und 45 dB (A) / m² nachts nicht überschritten werden.
- 1.1.2 Im Sondergebiet SO sind nur die Nutzungen Seminare und Vorträge, kulturelle Veranstaltungen, Ausstellungen sowie Hochzeiten und Jubiläen zulässig, soweit sie nicht den Charakter einer Vergnügsstätte mit dem Hauptzweck der kommerziellen Freizeitzwecke aufweisen.

- 1.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO und § 21a Abs. 3 BauNVO
- Tiefgaragen, die mit einer Vegetationsdecke von mind. 0,50 m Stärke überdeckt und intensiv begrünt sind, müssen nicht in die überbaute Grundfläche eingezeichnet werden.
- 1.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen**
- § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauOB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO
- Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der BauOB sind, sind im Baugebiet MI 2 nur innerhalb der für die Bepflanzung vorgesehenen Flächen zulässig
- Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit andere Festsetzungen nicht entgegen stehen
- Stellplätze in allen Baugebieten außer MI 3 i. d. GE 2 sind nur innerhalb eines Teilbaugebietes einheitlich zu gestalten
- Die Bereiche zwischen Aufstellflächen für Hubfahrzeugfahrzeuge und den Hausfassaden dürfen nicht mit hochstammigen Bäumen bepflanzt werden.

- 1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauOB
- 1.4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, sonstige Wege und Aufstellflächen für Hubfahrzeugfahrzeuge benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen
- Die Bereiche zwischen Aufstellflächen für Hubfahrzeugfahrzeuge und den Hausfassaden dürfen nicht mit hochstammigen Bäumen bepflanzt werden.
- 1.4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Für die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebiete PF2 ist mindestens alle 12 m ein großkröniger, standortgerechter Laubbau in Höhe zu pflanzen. Baumplanungen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Entfahren zu Grundstücken sind zulässig, wenn die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume eingehalten wird.
- Der Anteil von unversiegelter, begrünter Fläche muss mindestens 60% betragen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind in diesen Pflanzflächen nicht zulässig.
- 1.4.3 Flächen zum Anpflanzen von straßenbegleitenden Bäumen
- Für die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebiete PF2 ist mindestens alle 12 m ein großkröniger, standortgerechter Laubbau in Höhe zu pflanzen. Baumplanungen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Entfahren zu Grundstücken sind zulässig, wenn die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume eingehalten wird.
- Der Anteil von unversiegelter, begrünter Fläche muss mindestens 60% betragen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind in diesen Pflanzflächen nicht zulässig.
- 1.4.4 Flächen zum Anpflanzen von straßenbegleitenden Bäumen
- Für die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebiete PF2 ist mindestens alle 12 m ein großkröniger, standortgerechter Laubbau in Höhe zu pflanzen. Baumplanungen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Entfahren zu Grundstücken sind zulässig, wenn die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume eingehalten wird.
- Der Anteil von unversiegelter, begrünter Fläche muss mindestens 60% betragen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind in diesen Pflanzflächen nicht zulässig.
- 1.4.5 Private Grünflächen
- Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche als Vegetationsfläche anzulegen. Einfriedungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m als Drängertüpfel zulässig. Geschlossene Zäunereien und Mauern sind als Einfriedung unzulässig.
- 1.4.6 Dachbegrünung
- Alle Dächer in den Baugebieten WA 1 - 2 und MI 3 ab einer Mindestgröße von 15 m² und mit einer Dachneigung von weniger als 20° sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Vegetationsdecke von mind. 8 cm vorzusehen. Notwendige Fensterentwürfe, Dachterrassen und untergeordnete Gebäudeteile sind davon ausgenommen. Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn die Dächern für Solarenergie genutzt werden.
- 1.4.7 Anpflanzung von Bäumen
- Auf den Baugrundstücken der Baugebiete WA 1 - 2 ist je je 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau (Stammumfang mind. 12 - 14 cm, Pflanzzeit > 8 m³) zu pflanzen.
- 1.4.8 Bei den Pflanzgebieten PF1 - PF3 sollen vorzugsweise folgende Baumarten verwendet werden:

- Bäume I. Ordnung:**
- Asculus hippocastanum
 - Rothleuchtende Kastanie
 - Esche
 - Winterlinde
 - Tilia cordata
 - Silberlinde
 - Träubchen
 - Amerikanische Reiche
 - Sumpfeiche
- Bäume II. Ordnung:**
- Acer platanoides (kleinfröngige Sorten)
 - Acer campestre 'Eryx'
 - Tilia cordata 'Rancho'
 - Cornus betulus
 - Cornus betulus 'Fastigata'
 - Fraxinus excelsior (kleinfröngige Sorten)
 - Prunus avium
 - Sorbus domestica
 - Corylus colurna
 - Malus floribunda in Sorten
 - Pyrus calleryana in Sorten

- III. Hinweise durch Text**
- III.1 Kampfmittel und Munitionsfunde
- Ashaffenburg war im 2. Weltkrieg Ziel von Bombenwürfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittel im Boden nicht ausgeschlossen werden. Das Marktkomitee des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 wird hingewiesen.
- III.2 Grund- und Schichtenwasser
- Bei den Bauarbeiten ist mit Grund- und Schichtenwasser zu rechnen.
- III.3 Niederschlagswasser
- Bei der Versorgung von Niederschlagswasser ist die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gemauerten Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFrei) zu beachten.
- III.4 Altlasten
- Einzelne nutzungsspezifische Untergrundverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten ist ein Gutachter einzuschalten.
- III.5 Baudenkmale
- Bei der Versorgung von Niederschlagswasser sind bei Erdarbeiten auftretende Baudenkmale zu melden und die Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- III.6 Der dauerhafte Erhalt von Bäumen beinhaltet auch den Ersatz von Bäumen, die abgestorben sind oder aus Gründen der Verkehrssicherheit gelüftet werden müssen innerhalb eines Jahres.
- III.7 Das Unterbaurecht an der Hockstraße zwischen MI 3 und MI 4 kann erst ab einer Tiefe von 1,80 m unter der überabegrenzten Leitungsebene, Baumplanungen).

- 1.5 Lärmschutzwand**
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOB
- Bei den Außenbauflächen von schallbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in den Misch- und Allgemeinen Wohngebieten für die Würzburger Straße oder der Rhönstraße zugewandten Gebäuseiten technische Vorkehrungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (November 1989) - zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Hierbei sind mindestens in die Zeile 2 der Tabelle 8 der DIN 4109 vorgegebenen bewerteten Schalldämmmaß R_w der Außenmauer einzuhalten.
- Wohnungen im Mischgebiet MI 1 - 2 sind nur an der Lärmschutzwandseite zulässig
- Außerdem gilt für MI 1 - 2:
- Ausnahme: Wohnhäuser, die nach dem 1.06.2005 durch ein Gutachten für die Innenebene und Balkone / Loggen die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden.
- Im Baugebiet SO darf ein Flächenbezogenes Schallleistungspegel von 60 dB (A) / m² tagtäglich und 45 dB (A) / m² nachts nicht überschritten werden.
- 1.6 Flächen zur Begründung von Leitungsrechten
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauOB
- Auf den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung bzw. der dahinterliegenden Grundstücksplaner und der Stadt Ashaffenburg zu begründen. Die Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten, zu Unterhalts- oder Versorgungs-zwecken dürfen sie durch den jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung bzw. den Grundstücksplaner und die Öffentlichkeit begangen oder befahren werden.

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)**
- 1.1 Einfriedungen**
- Einfriedungen von Grundstücksgrenzen sind in den Wohnbaugebieten WA 1 - 2 nur in Form von Hecken und Zäunen mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig und innerhalb eines Teilbaugebietes einheitlich zu gestalten.
- Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.
- 1.2 Gestaltung der Ständflächen für Abfallbehälter und Fahrradstellplätze
- Ständflächen für Abfallbehälter und Fahrradstellflächen sind mit Strüchern oder Hecken einzufrieden und mit Rankpflanzen auszurüsten.
- 1.3 Parabolantennen
- Parabolantennen (Satelliten-Empfangsanlagen) sind nur auf den Hauptdächern zulässig.

- 1.4 Abstandsflächen**
- Die Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird für alle Baugebiete bis auf das Mischgebiet MI 2 und das Wohnbaugebiet WA 1 angeordnet. Das Mischgebiet MI 2 und das Wohnbaugebiet WA 1 sind von der Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der BayBO ausgenommen.

- III. Hinweise durch Text**
- III.1 Kampfmittel und Munitionsfunde
- Ashaffenburg war im 2. Weltkrieg Ziel von Bombenwürfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittel im Boden nicht ausgeschlossen werden. Das Marktkomitee des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 wird hingewiesen.
- III.2 Grund- und Schichtenwasser
- Bei den Bauarbeiten ist mit Grund- und Schichtenwasser zu rechnen.
- III.3 Niederschlagswasser
- Bei der Versorgung von Niederschlagswasser ist die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gemauerten Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFrei) zu beachten.
- III.4 Altlasten
- Einzelne nutzungsspezifische Untergrundverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten ist ein Gutachter einzuschalten.
- III.5 Baudenkmale
- Bei der Versorgung von Niederschlagswasser sind bei Erdarbeiten auftretende Baudenkmale zu melden und die Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- III.6 Der dauerhafte Erhalt von Bäumen beinhaltet auch den Ersatz von Bäumen, die abgestorben sind oder aus Gründen der Verkehrssicherheit gelüftet werden müssen innerhalb eines Jahres.
- III.7 Das Unterbaurecht an der Hockstraße zwischen MI 3 und MI 4 kann erst ab einer Tiefe von 1,80 m unter der überabegrenzten Leitungsebene, Baumplanungen).

- 1.5 Lärmschutzwand**
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOB
- Bei den Außenbauflächen von schallbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in den Misch- und Allgemeinen Wohngebieten für die Würzburger Straße oder der Rhönstraße zugewandten Gebäuseiten technische Vorkehrungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (November 1989) - zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Hierbei sind mindestens in die Zeile 2 der Tabelle 8 der DIN 4109 vorgegebenen bewerteten Schalldämmmaß R_w der Außenmauer einzuhalten.
- Wohnungen im Mischgebiet MI 1 - 2 sind nur an der Lärmschutzwandseite zulässig
- Außerdem gilt für MI 1 - 2:
- Ausnahme: Wohnhäuser, die nach dem 1.06.2005 durch ein Gutachten für die Innenebene und Balkone / Loggen die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden.
- Im Baugebiet SO darf ein Flächenbezogenes Schallleistungspegel von 60 dB (A) / m² tagtäglich und 45 dB (A) / m² nachts nicht überschritten werden.
- 1.6 Flächen zur Begründung von Leitungsrechten
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauOB
- Auf den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung bzw. der dahinterliegenden Grundstücksplaner und der Stadt Ashaffenburg zu begründen. Die Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten, zu Unterhalts- oder Versorgungs-zwecken dürfen sie durch den jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung bzw. den Grundstücksplaner und die Öffentlichkeit begangen oder befahren werden.

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)**
- 1.1 Einfriedungen**
- Einfriedungen von Grundstücksgrenzen sind in den Wohnbaugebieten WA 1 - 2 nur in Form von Hecken und Zäunen mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig und innerhalb eines Teilbaugebietes einheitlich zu gestalten.
- Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.
- 1.2 Gestaltung der Ständflächen für Abfallbehälter und Fahrradstellplätze
- Ständflächen für Abfallbehälter und Fahrradstellflächen sind mit Strüchern oder Hecken einzufrieden und mit Rankpflanzen auszurüsten.
- 1.3 Parabolantennen
- Parabolantennen (Satelliten-Empfangsanlagen) sind nur auf den Hauptdächern zulässig.

- 1.4 Abstandsflächen**
- Die Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird für alle Baugebiete bis auf das Mischgebiet MI 2 und das Wohnbaugebiet WA 1 angeordnet. Das Mischgebiet MI 2 und das Wohnbaugebiet WA 1 sind von der Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der BayBO ausgenommen.

- III. Hinweise durch Text**
- III.1 Kampfmittel und Munitionsfunde
- Ashaffenburg war im 2. Weltkrieg Ziel von Bombenwürfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittel im Boden nicht ausgeschlossen werden. Das Marktkomitee des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 wird hingewiesen.
- III.2 Grund- und Schichtenwasser
- Bei den Bauarbeiten ist mit Grund- und Schichtenwasser zu rechnen.
- III.3 Niederschlagswasser
- Bei der Versorgung von Niederschlagswasser ist die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gemauerten Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFrei) zu beachten.
- III.4 Altlasten
- Einzelne nutzungsspezifische Untergrundverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten ist ein Gutachter einzuschalten.
- III.5 Baudenkmale
- Bei der Versorgung von Niederschlagswasser sind bei Erdarbeiten auftretende Baudenkmale zu melden und die Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- III.6 Der dauerhafte Erhalt von Bäumen beinhaltet auch den Ersatz von Bäumen, die abgestorben sind oder aus Gründen der Verkehrssicherheit gelüftet werden müssen innerhalb eines Jahres.
- III.7 Das Unterbaurecht an der Hockstraße zwischen MI 3 und MI 4 kann erst ab einer Tiefe von 1,80 m unter der überabegrenzten Leitungsebene, Baumplanungen).

- 1.5 Lärmschutzwand**
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOB
- Bei den Außenbauflächen von schallbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in den Misch- und Allgemeinen Wohngebieten für die Würzburger Straße oder der Rhönstraße zugewandten Gebäuseiten technische Vorkehrungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (November 1989) - zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Hierbei sind mindestens in die Zeile 2 der Tabelle 8 der DIN 4109 vorgegebenen bewerteten Schalldämmmaß R_w der Außenmauer einzuhalten.
- Wohnungen im Mischgebiet MI 1 - 2 sind nur an der Lärmschutzwandseite zulässig
- Außerdem gilt für MI 1 - 2:
- Ausnahme: Wohnhäuser, die nach dem 1.06.2005 durch ein Gutachten für die Innenebene und Balkone / Loggen die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden.
- Im Baugebiet SO darf ein Flächenbezogenes Schallleistungspegel von 60 dB (A) / m² tagtäglich und 45 dB (A) / m² nachts nicht überschritten werden.
- 1.6 Flächen zur Begründung von Leitungsrechten
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauOB
- Auf den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung bzw. der dahinterliegenden Grundstücksplaner und der Stadt Ashaffenburg zu begründen. Die Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten, zu Unterhalts- oder Versorgungs-zwecken dürfen sie durch den jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung bzw. den Grundstücksplaner und die Öffentlichkeit begangen oder befahren werden.

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)**
- 1.1 Einfriedungen**
- Einfriedungen von Grundstücksgrenzen sind in den Wohnbaugebieten WA 1 - 2 nur in Form von Hecken und Zäunen mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig und innerhalb eines Teilbaugebietes einheitlich zu gestalten.
- Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.
- 1.2 Gestaltung der Ständflächen für Abfallbehälter und Fahrradstellplätze
- Ständflächen für Abfallbehälter und Fahrradstellflächen sind mit Strüchern oder Hecken einzufrieden und mit Rankpflanzen auszurüsten.
- 1.3 Parabolantennen
- Parabolantennen (Satelliten-Empfangsanlagen) sind nur auf den Hauptdächern zulässig.

- 1.4 Abstandsflächen**
- Die Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird für alle Baugebiete bis auf das Mischgebiet MI 2 und das Wohnbaugebiet WA 1 angeordnet. Das Mischgebiet MI 2 und das Wohnbaugebiet WA 1 sind von der Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der BayBO ausgenommen.

- III. Hinweise durch Text**
- III.1 Kampfmittel und Munitionsfunde
- Ashaffenburg war im 2. Weltkrieg Ziel von Bombenwürfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittel im Boden nicht ausgeschlossen werden. Das Marktkomitee des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 wird hingewiesen.
- III.2 Grund- und Schichtenwasser
- Bei den Bauarbeiten ist mit Grund- und Schichtenwasser zu rechnen.
- III.3 Niederschlagswasser
- Bei der Versorgung von Niederschlagswasser ist die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gemauerten Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFrei) zu beachten.
- III.4 Altlasten
- Einzelne nutzungsspezifische Untergrundverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten ist ein Gutachter einzuschalten.
- III.5 Baudenkmale
- Bei der Versorgung von Niederschlagswasser sind bei Erdarbeiten auftretende Baudenkmale zu melden und die Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- III.6 Der dauerhafte Erhalt von Bäumen beinhaltet auch den Ersatz von Bäumen, die abgestorben sind oder aus Gründen der Verkehrssicherheit gelüftet werden müssen innerhalb eines Jahres.
- III.7 Das Unterbaurecht an der Hockstraße zwischen MI 3 und MI 4 kann erst ab einer Tiefe von 1,80 m unter der überabegrenzten Leitungsebene, Baumplanungen).

- 1.5 Lärmschutzwand**
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOB
- Bei den Außenbauflächen von schallbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in den Misch- und Allgemeinen Wohngebieten für die Würzburger Straße oder der Rhönstraße zugewandten Gebäuseiten technische Vorkehrungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (November 1989) - zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Hierbei sind mindestens in die Zeile 2 der Tabelle 8 der DIN 4109 vorgegebenen bewerteten Schalldämmmaß R_w der Außenmauer einzuhalten.
- Wohnungen im Mischgebiet MI 1 - 2 sind nur an der Lärmschutzwandseite zulässig
- Außerdem gilt für MI 1 - 2:
- Ausnahme: Wohnhäuser, die nach dem 1.06.2005 durch ein Gutachten für die Innenebene und Balkone / Loggen die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden.
- Im Baugebiet SO darf ein Flächenbezogenes Schallleistungspegel von 60 dB (A) / m² tagtäglich und 45 dB (A) / m² nachts nicht überschritten werden.
- 1.6 Flächen zur Begründung von Leitungsrechten
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauOB
- Auf den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung bzw. der dahinterliegenden Grundstücksplaner und der Stadt Ashaffenburg zu begründen. Die Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten, zu Unterhalts- oder Versorgungs-zwecken dürfen sie durch den jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung bzw. den Grundstücksplaner und die Öffentlichkeit begangen oder befahren werden.

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)**
- 1.1 Einfriedungen**
- Einfriedungen von Grundstücksgrenzen sind in den Wohnbaugebieten WA 1 - 2 nur in Form von Hecken und Zäunen mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig und innerhalb eines Teilbaugebietes einheitlich zu gestalten.
- Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.
- 1.2 Gestaltung der Ständflächen für Abfallbehälter und Fahrradstellplätze
- Ständflächen für Abfallbehälter und Fahrradstellflächen sind mit Strüchern oder Hecken einzufrieden und mit Rankpflanzen auszurüsten.
- 1.3 Parabolantennen
- Parabolantennen (Satelliten-Empfangsanlagen) sind nur auf den Hauptdächern zulässig.

- 1.4 Abstandsflächen**
- Die Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird für alle Baugebiete bis auf das Mischgebiet MI 2 und das Wohnbaugebiet WA 1 angeordnet. Das Mischgebiet MI 2 und das Wohnbaugebiet WA 1 sind von der Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der BayBO ausgenommen.

- III. Hinweise durch Text**
- III.1 Kampfmittel und Munitionsfunde
- Ashaffenburg war im 2. Weltkrieg Ziel von Bombenwürfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittel im Boden nicht ausgeschlossen werden. Das Marktkomitee des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 wird hingewiesen.
- III.2 Grund- und Schichtenwasser
- Bei den Bauarbeiten ist mit Grund- und Schichtenwasser zu rechnen.
- III.3 Niederschlagswasser
- Bei der Versorgung von Niederschlagswasser ist die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gemauerten Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFrei) zu beachten.
- III.4 Altlasten
- Einzelne nutzungsspezifische Untergrundverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten ist ein Gutachter einzuschalten.
- III.5 Baudenkmale
- Bei der Versorgung von Niederschlagswasser sind bei Erdarbeiten auftretende Baudenkmale zu melden und die Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- III.6 Der dauerhafte Erhalt von Bäumen beinhaltet auch den Ersatz von Bäumen, die abgestorben sind oder aus Gründen der Verkehrssicherheit gelüftet werden müssen innerhalb eines Jahres.
- III.7 Das Unterbaurecht an der Hockstraße zwischen MI 3 und MI 4 kann erst ab einer Tiefe von 1,80 m unter der überabegrenzten Leitungsebene, Baumplanungen).

- 1.5 Lärmschutzwand**
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOB
- Bei den Außenbauflächen von schallbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in den Misch- und Allgemeinen Wohngebieten für die Würzburger Straße oder der Rhönstraße zugewandten Gebäuseiten technische Vorkehrungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (November 1989) - zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Hierbei sind mindestens in die Zeile 2 der Tabelle 8 der DIN 4109 vorgegebenen bewerteten Schalldämmmaß R_w der Außenmauer einzuhalten.
- Wohnungen im Mischgebiet MI 1 - 2 sind nur an der Lärmschutzwandseite zulässig
- Außerdem gilt für MI 1 - 2:
- Ausnahme: Wohnhäuser, die nach dem 1.06.2005 durch ein Gutachten für die Innenebene und Balkone / Loggen die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden.
- Im Baugebiet SO darf ein Flächenbezogenes Schallleistungspegel von 60 dB (A) / m² tagtäglich und 45 dB (A) / m² nachts nicht überschritten werden.
- 1.6 Flächen zur Begründung von Leitungsrechten
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauOB
- Auf den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung bzw. der dahinterliegenden Grundstücksplaner und der Stadt Ashaffenburg zu begründen. Die Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten, zu Unterhalts- oder Versorgungs-zwecken dürfen sie durch den jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung bzw. den Grundstücksplaner und die Öffentlichkeit begangen oder befahren werden.

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)**
- 1.1 Einfriedungen**
- Einfriedungen von Grundstücksgrenzen sind in den Wohnbaugebieten WA 1 - 2 nur in Form von Hecken und Zäunen mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig und innerhalb eines Teilbaugebietes einheitlich zu gestalten.
- Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.
- 1.2 Gestaltung der Ständflächen für Abfallbehälter und Fahrradstellplätze
- Ständflächen für Abfallbehälter und Fahrradstellflächen sind mit Strüchern oder Hecken einzufrieden und mit Rankpflanzen auszurüsten.
- 1.3 Parabolantennen
- Parabolantennen (Satelliten-Empfangsanlagen) sind nur auf den Hauptdächern zulässig.

- 1.4 Abstandsflächen**
- Die Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird für alle Baugebiete bis auf das Mischgebiet MI 2 und das Wohnbaugebiet WA 1 angeordnet. Das Mischgebiet MI 2 und das Wohnbaugebiet WA 1 sind von der Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der BayBO ausgenommen.

- III. Hinweise durch Text**
- III.1 Kampfmittel und Munitionsfunde
- Ashaffenburg war im 2. Weltkrieg Ziel von Bombenwürfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittel im Boden nicht ausgeschlossen werden. Das Marktkomitee des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 wird hingewiesen.
- III.2 Grund- und Schichtenwasser
- Bei den Bauarbeiten ist mit Grund- und Schichtenwasser zu rechnen.
- III.3 Niederschlagswasser
- Bei der Versorgung von Niederschlagswasser ist die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gemauerten Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFrei) zu beachten.
- III.4 Altlasten
- Einzelne nutzungsspezifische Untergrundverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten ist ein Gutachter einzuschalten.
- III.5 Baudenkmale
- Bei der Versorgung von Niederschlagswasser sind bei Erdarbeiten auftretende Baudenkmale zu melden und die Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- III.6 Der dauerhafte Erhalt von Bäumen beinhaltet auch den Ersatz von Bäumen, die abgestorben sind oder aus Gründen der Verkehrssicherheit gelüftet werden müssen innerhalb eines Jahres.
- III.7 Das Unterbaurecht an der Hockstraße zwischen MI 3 und MI 4 kann erst ab einer Tiefe von 1,80 m unter der überabegrenzten Leitungsebene, Baumplanungen).

- 1.5 Lärmschutzwand**
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOB
- Bei den Außenbauflächen von schallbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in den Misch- und Allgemeinen Wohngebieten für die Würzburger Straße oder der Rhönstraße zugewandten Gebäuseiten technische Vorkehrungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (November 1989) - zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Hierbei sind mindestens in die Zeile 2 der Tabelle 8 der DIN 4109 vorgegebenen bewerteten Schalldämmmaß R_w der Außenmauer einzuhalten.
- Wohnungen im Mischgebiet MI 1 - 2 sind nur an der Lärmschutzwandseite zulässig
- Außerdem gilt für MI 1 - 2:
- Ausnahme: Wohnhäuser, die nach dem 1.06.2005 durch ein Gutachten für die Innenebene und Balkone / Loggen die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden.
- Im Baugebiet SO darf ein Flächenbezogenes Schallleistungspegel von 60 dB (A) / m² tagtäglich und 45 dB (A) / m² nachts nicht überschritten werden.
- 1.6 Flächen zur Begründung von Leitungsrechten
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauOB
- Auf den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung bzw. der dahinterliegenden Grundstücksplaner und der Stadt Ashaffenburg zu begründen. Die Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten, zu Unterhalts- oder Versorgungs-zwecken dürfen sie durch den jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung bzw. den Grundstücksplaner und die Öffentlichkeit begangen oder befahren werden.

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)**
- 1.1 Einfriedungen**
- Einfriedungen von Grundstücksgrenzen sind in den Wohnbaugebieten WA 1 - 2 nur in Form von Hecken und Zäunen mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig und innerhalb eines Teilbaugebietes einheitlich zu gestalten.
- Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.
- 1.2 Gestaltung der Ständflächen für Abfallbehälter und Fahrradstellplätze
- Ständflächen für Abfallbehälter und Fahrradstellflächen sind mit Strüchern oder Hecken einzufrieden und mit Rankpflanzen auszurüsten.
- 1.3 Parabolantennen
- Parabolantennen (Satelliten-Empfangsanlagen) sind nur auf den Hauptdächern zulässig.

- 1.4 Abstandsflächen**
- Die Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird für alle Baugebiete bis auf das Mischgebiet MI 2 und das Wohnbaugebiet WA 1 angeordnet. Das Mischgebiet MI 2 und das Wohnbaugebiet WA 1 sind von der Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der BayBO ausgenommen.

- III. Hinweise durch Text**
- III.1 Kampfmittel und Munitionsfunde
- Ashaffenburg war im 2. Weltkrieg Ziel von Bombenwürfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittel im Boden nicht ausgeschlossen werden. Das Marktkomitee des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 wird hingewiesen.
- III.2 Grund- und Schichtenwasser
- Bei den Bauarbeiten ist mit Grund- und Schichtenwasser zu rechnen.
- III.3 Niederschlagswasser
- Bei der Versorgung von Niederschlagswasser ist die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gemauerten Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFrei) zu beachten.
- III.4 Altlasten
- Einzelne nutzungsspezifische Untergrundverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten ist ein Gutachter einzuschalten.
- III.5 Baudenkmale
- Bei der Versorgung von Niederschlagswasser sind bei Erdarbeiten auftretende Baudenkmale zu melden und die Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- III.6 Der dauerhafte Erhalt von Bäumen beinhaltet auch den Ersatz von Bäumen, die abgestorben sind oder aus Gründen der Verkehrssicherheit gelüftet werden müssen innerhalb eines Jahres.
- III.7 Das Unterbaurecht an der Hockstraße zwischen MI 3 und MI 4 kann erst ab einer Tiefe von 1,80 m unter der überabegrenzten Leitungsebene, Baumplanungen).

- 1.5 Lärmschutzwand**
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOB
- Bei den Außenbauflächen von schallbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in den Misch- und Allgemeinen Wohngebieten für die Würzburger Straße oder der Rhönstraße zugewandten Gebäuseiten technische Vorkehrungen nach DIN 410