



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB

WA

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
Ausgeschlossen sind Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschossflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei ein Dachgeschoss über dem 2. Vollgeschoss ausgebaut werden kann, jedoch kein Vollgeschoss werden darf

TH

Max. Traufhöhe 6,50m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberkante bis Oberkante Dachhaut ist, straßenseitig in Gebäudemitte gemessen, zulässig

Bauweise, Baugrenzen nach § 9 (1) Nr.2 BauGB

0

Offene Bauweise

EB

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

B

Baugrenze

V

Verkehrsflächen nach § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

S

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

SB

Straßenbegrenzungslinie

P

Öffentliche Parkfläche

G

Öffentliche Grünfläche

Grünflächen

nach §5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

nach §5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB

Grün

Anpflanzung von heimischen Baumarten

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

z.B. DN 5°-38° Dachneigung (in Altgrad), untere und obere Grenze Zulässige Dachneigungswinkel als Mindest- und Höchstmaß für z. B. Flach-, Sattel-, Pultdach

H

Hauptfirstrichtung

G

Grenzbebauung zwingend

Sonstige Planzeichen

CA/GA/ST Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

G

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE

(Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

6900/133

Flurstücksnummer

—

bestehende Grundstücksgrenze

- - -

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

z.B. + 500

Maßangaben (in Meter)

FESTSETZUNG DURCH TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der BayBO sind, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der für sie ausdrücklich ausgewiesenen Flächen (GA/CA) errichtet werden. Vor der Garage bzw. dem Carport ist ein Stauraum von mind. 5,00m einzuhalten.

2. Stellplätze

Stellplätze dürfen im Stauraum vor den Garagen/Carports, nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der für sie ausdrücklich ausgewiesenen Flächen für "Garagen/Carports" angelegt werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 25 vom Hundert zulässig. Ausgenommen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs.4 S.3 BauNVO). Die zulässige Geschossfläche kann gemäß § 21 a BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. Dächer / Dachneigungen

Walmdächer sind unzulässig. Abweichend können auch andere Dachneigungen und Dachformen zugelassen werden, soweit technische Einrichtungen (z.B. Sonnenkollektoren, Wintergärten etc.) dies erfordern. Das Straßen- / Ortsbild darf jedoch hierbei nicht beeinträchtigt werden. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Geschossigkeit, Dachneigung, Dachform, Material und Dachfarbe auszuführen. Die zulässige Drempehöhe beträgt max. 80cm - gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Sparren im Bereich der "verlängerten Außenwand". Bei einer eingeschossigen Bauweise darf die Drempehöhe des Dachgeschosses bis zu 1,60m betragen.

2. Dachaufbauten und Gauben

Dachaufbauten sind bei Gebäuden ab mindestens 35° Dachneigung zulässig, wenn sie in Material und Farbe wie das Hauptdach bzw. mit Kupfer- oder Zinkblechverkleidung ausgeführt werden, insgesamt maximal die Hälfte des Hauptfirstes einnehmen und zum seitlichen Dachrand einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten.

3. Festlegung Traufhöhe

Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

4. Grenzgaragen / Carports

Bei Grenzgaragen sind die Dächer in Material, Form, Farbe und Dachneigung, First-/ straßenseitigen Traufhöhen einheitlich zu gestalten. Sie sind in der vorderen Bauflucht einander anzugleichen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn z.B. die vorhandene Topographie oder sonstige städtebauliche Gründe diese erforderlich machen. Krüppelwalme sind unzulässig. Garagendächer sind nur als Flach- oder Satteldächer zulässig.

5. Abstandflächenregelung

Artikel 6 Abs.5 Sätze 1 und 2 der BayBO sind anzuwenden.

6. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind von Laubholzhecken abgesehen, als Metall- oder Holzzäune ohne Sockel mit einer Höhe von max.1,60m an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Im Vorgartenbereich ist eine max. Höhe von 1,20m zulässig.

7. Vorgärten

Vorgärten sind auf ihrer gesamten Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Befestigung von Teilen der Vorgartenfläche ist nur in dem Maße zulässig, als Zuwegungen zu baulichen Anlagen und rückwärtigen Grundstücksteilen, sowie zu Mülltonnenstandplätzen geschaffen werden müssen. Dabei ist die Befestigung der Vorgartenfläche auf ein Mindestmaß zu beschränken. Mindestens 2/3 der Vorgartenflächen müssen als gärtnerisch angelegte Fläche erhalten bleiben. Die Eigenschaft des Vorgartens als Garten muss insgesamt gewahrt bleiben. Pergolen sind über Stellplätzen und Zufahrten im Vorgartenbereich nicht zulässig.

8. Freiflächengestaltung

Auf den nicht bebaubaren und den überbaubaren, aber nicht bebauten privaten Grundstücksflächen sind Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere, verdichtete Durchgrünung insbesondere auf den rückwärtigen Grundstückslagen erzielen sollen.

Hinweise:

1. Bodenfunde

Bei Bodenfunden besteht Anmeldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz (Abteilung Vor- und Frühgeschichte) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Oberboden

Sämtlicher im Plangebiet anfallender Oberboden ist gemäß DIN 18195 Teil 1-3 zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdschutt ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist, bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3,00m Höhe und 4,00m Breite aufzusetzen (siehe u.a. § 202 BauGB).

3. Freiflächengestaltungsplan

Ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Baum- / Pflanzbestand und der gärtnerisch zu gestaltenden Fläche ist gemäß Bauvorschriften vorzulegen.

4. Zisternen

Empfohlen wird eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen, um auch eine Brauchwassernutzung zu erhalten.

5. BauNVO

Es gilt die BauNutzungsverordnung BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauten vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466).

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Grundrissgestaltung sollte so erfolgen, dass die Schlafräume an der lärmabgewandten Seite der Wohnhäuser errichtet werden.

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, 05.05.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 02.03.2009 die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vom 10.12.2008 zur Änderung des Bebauungsplans in der Zeit vom 11.05.2009 bis 02.06.2009 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.04.2009 auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit den Varianten A und B vom 10.12.2008 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 22.05.2009.

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 22.08.2009 wurde mit Begründungs-Änderungsentwurf gleichen Datums in der Zeit vom 28.12.2009 bis einschließlich 29.01.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 18.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen worden ist.

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 18.12.2010 auf Grundlage des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes vom 22.08.2009 mit Begründungs-Änderungsentwurf gleichen Datums eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 29.01.2010.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 03.05.2010 den Bebauungsplan vom 25.03.2010 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 22.08.2009 gebilligt.

Aschaffenburg, 05.05.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 07. Mai 2010 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

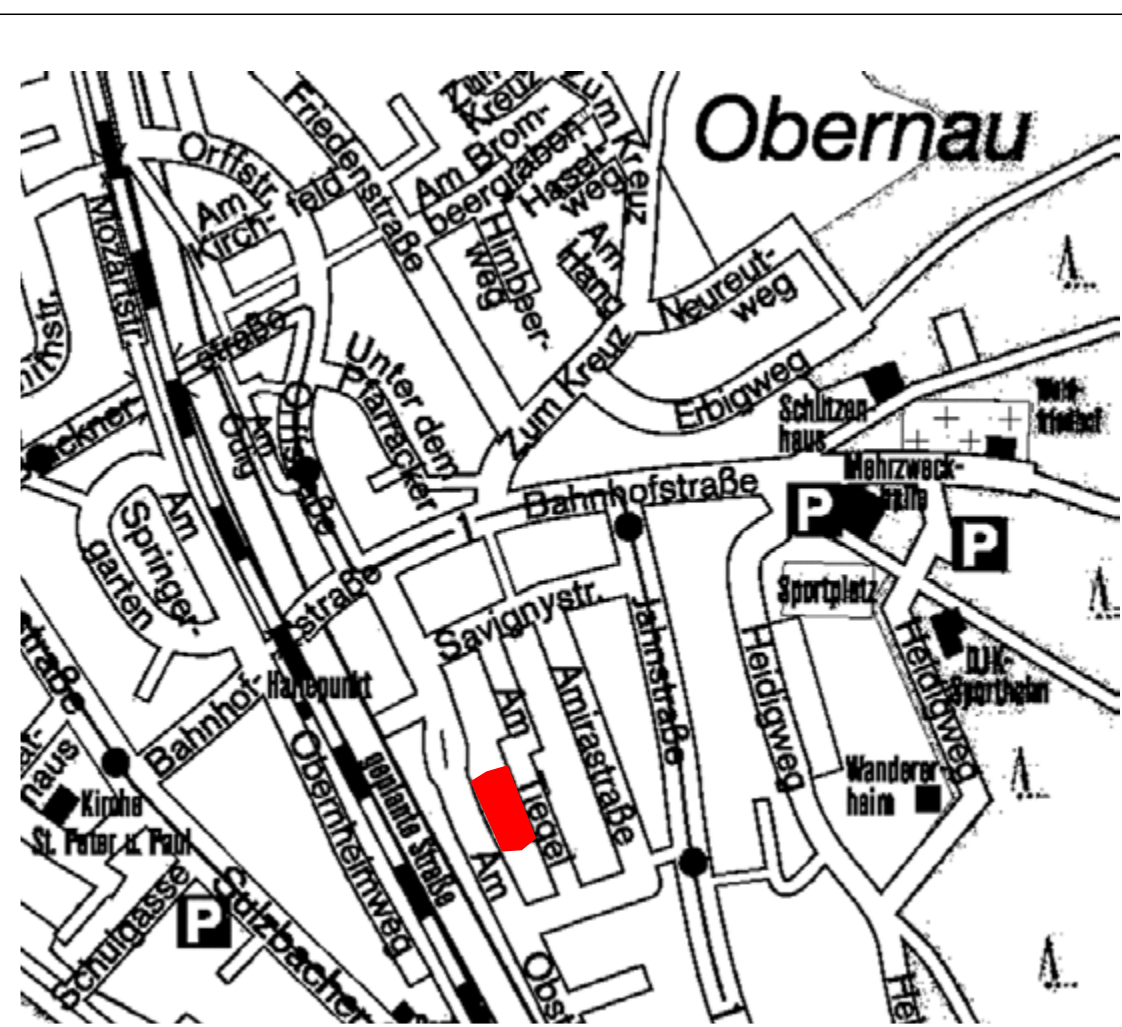
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die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

Aschaffenburg, 07. Mai 2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss



STADT ASCHAFFENBURG

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Unter dem Heidig" zwischen der Bahnlinie Aschaffenburg - Miltenberg und der Jahnstraße in einem Teilbereich für die beiden Flurstücke Nr. 6900/78 und 6900/79 Gemarkung Obernau

Referat für Stadtentwicklung

Stadtplanungsamt

.....

.....

Keller

Kleinerüschkamp

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Heller/Lingk	10.12.2008	22.08.2009/25.03.2010	1:500	25/6

H/B : 594 / 1325 (0,79m²) Altplan 2009

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Unter dem Heidig“ Nr. 25/6 zwischen der Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg und der Jahnstraße im Bereich des Grundstücks Fl.Nr.6900/ 133, Gemarkung Obernau in einem kleinen Teilbereich

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25/6
Stadt Aschaffenburg

“UNTER DEM HEIDIG“

B E G R Ü N D U N G

Anlass für das Bebauungsplan-Änderungsverfahren

Der Stadtrat (Plenum) hat in der Sitzung am 02.03.2009 die Aufstellung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens für das Gebiet „Unter dem Heidig“ Nr.25/6 zwischen der Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg und der Jahnstraße im Bereich des Grundstücks Fl.Nr.6900/ 133, Gemarkung Obernau in einem kleinen Teilbereich beschlossen.

Ziel der Änderung ist, Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit pro Haus in Anlehnung an die Baustruktur des neuen Wohngebietes zu schaffen. Die bisher in o. g. rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte „Gemeinbedarfsfläche“ für einen Kindergartenneubau - von dem Abstand genommen wird - soll deshalb in ein „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden. Das Stadtplanungsamt hatte dazu vorläufig 2 Varianten (A/B) mit unterschiedlichen städtebaulichen Zielen ausgearbeitet, um das allgemeine Interesse u. a. von Bauwilligen zu erfahren.

Variante A bietet ein Angebot von 4 freistehenden Wohnhäusern und 4 Doppelhaushälften. Variante B beinhaltet insgesamt 12 Doppelhaushälften auf kleineren Grundstücken, die über schmale Verbindungswege zwischen den vorhandenen Straßen Am Tiegel und Am Obstkeiler zusätzlich erschlossen werden müssen. Ansonsten orientieren sich in diesem Konzept die vorgegebenen Bauentwicklungen (z.B. Ausnutzung, Geschossigkeiten, Baufenstergrößen etc.) bei beiden Varianten an der neu entstandenen Umgebung. Die städtebaulichen Planziele des bisherigen Bebauungsplanes für die bisherige Wohnnutzung sind aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich analog auf diesen kleinen Änderungsbereich zu übertragen. Die künftigen Einfamilien-Wohnhäuser sollen im Sinne der Bau-Interessenten zügig und rechtssicher realisiert werden können. Um dieses Ziel zu erreichen, ist ein Änderungsverfahren für den kleinen Teilbereich durchzuführen.

In o. g. Sitzung hatte der Stadtrat den Bebauungsplan-Änderungsentwurf - Konzept-Stand vom 10.12.08 mit Variante A und B - zunächst gebilligt und diesem zugestimmt. Die Verwaltung wurde gleichzeitig aufgefordert, die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung) mit diesen beiden Planvarianten durchzuführen, um das jeweilige Bauinteresse zu testen und um eine vermarktungsgerechte Entwicklung des o. g. Bebauungsplanes im nächsten Schritt des Verfahrens festzulegen.

Nach dieser Phase wurde von allen Bauinteressenten die Variante A mit 8 Wohnhäusern klar favorisiert. Das alternativ vorgeschlagene „Bauträger-Modell“ – Variante B soll deshalb nicht mehr weiterverfolgt werden, da u. a. kein Investor für diese Vermarktung (12 Doppelhaushälften) gefunden wurde. Außerdem würde sich die verfügbare Baulandfläche bei dieser Lö-

sung nochmals mit ca. 500 m² aufgrund der zusätzlich notwendigen Erschließungswege verringern und wird daher insbesondere auch vom Sachgebiet städt. Liegenschaften abgelehnt. Es finden die Vorschriften über Bebauungspläne der Innenentwicklung (§13 a BauGB) Anwendung.

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB wird abgesehen, da es sich um ein bereits überplantes Gebiet um eine Kindergarten-Nutzung handelt und auch mit der neu geplanten Wohn-Nutzung ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ein Ausgleich - im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - ist deshalb nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Planungsrechtliche Situation / Geltungsbereich mit Lage, Größe und Beschaffenheit / Zielsetzung des Bebauungsplanes

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Unter dem Heidig“ im Stadtteil Obernau hat seit dem 25.08.1996 Rechtskraft. Er wurde in den Jahren 1997 und 2006 geändert. Zum überwiegenden Teil ist darin ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit Ein- oder Zweifamilienhäusern ausgewiesen.

Am nördlichen Ende der Straße Am Obstkeller wurde damals - inmitten des Neubaugebietes auf dem städt. Flst.Nr.6900/133, Gemarkung Obernau - mit der Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ auch die Nutzung für einen Kindergartenneubau vorgesehen. Von diesem Vorhaben soll nun Abstand genommen werden, da es für einen Kindergarten in diesem Gebiet keinen Bedarf mehr gibt.

Geplant sind jetzt mit dem o. g. festgelegten Änderungsentwurf vom 22.08.2009 insgesamt 8 Einfamilien-Wohnhäuser auf dem ca. 3.200 m² großen, unbebauten städt. Areal, das kein Gefälle hat.

Die geringe Breite des Grundstücksbestandes zwischen den beiden o. g. Straßen lässt keine ausreichende Anordnung von üblichen Gebäudetiefen mit zugeordneten Gartenbereichen in der vorhandenen SW / NO – Ausrichtung zu. Eine Gebäudeformation ist daher in der Länge des Areals vorzunehmen; d. h. die künftigen Wohnhäuser werden parallel zur Straße in die Breite und dafür weniger tief in den Innenbereich des Grundstücks entwickelt. Die vorhandene Bauflucht des Bestandes in der angrenzenden Nachbarschaft wird nahezu übernommen. Die Gartenbereiche können alle nach Südwesten bzw. Süden orientiert werden.

Entlang der Straße „Am Tiegel“ werden 5 Baugrundstücke für 4 Doppelhaus-Hälften und einem freistehenden Wohnhaus vorgeschlagen.

Entlang der Straße Am Obstkeller sind aus vorgenannten Gründen 3 Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser als Baumöglichkeit angeboten, da in den vergangenen Monaten die Nachfrage von Interessenten hierzu im Baugebiet allgemein häufiger war. Es wäre jedoch alternativ auch noch eine Aufteilung des großzügigen Grundstücks im Südwesten für eine Doppelhaus-Bebauung möglich.

Im Interesse einer wirtschaftlichen Verwendung des brachliegenden städt. Grundstücks sollen zeitnah neue Wohnbauflächen für die Eigenheimnutzung geschaffen werden. Die Bauweise etc. ist weitgehend von den Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanes im Neubaugebiet abzuleiten, um keine Solitärsituation zu erhalten.

Bauliche Dichte / Maß der baulichen Nutzung / Baugestaltung

Für die neu arrondierten Grundstücksflächen sind in Anlehnung an die bauliche Umgebung / Dichte einer bisherigen aufgelockerten Wohnstruktur mit überwiegenden Einfamilienwohnhäusern entsprechend die GRZ / GFZ -Festsetzungen ebenfalls mit GRZ 0,4 bzw. mit GFZ 0,8 zu übernehmen. Eine Nachverdichtung ist nicht beabsichtigt.

Die Dachform ist zeitgemäß vorstellbar mit einem Flach-/ Pult – oder Satteldach; eine Dachneigung ist mit einer maximalen Obergrenze von 38° zu beschränken, um die entstandene Dachlandschaft in ihrer Ausgewogenheit nicht zu beeinträchtigen.

Das Dachgeschoss über dem 1. Obergeschoss darf kein Vollgeschoss mehr sein. Walmdächer sind unzulässig, weil sie im Gebietsbereich atypisch bzw. bisher ausgeschlossen sind und das bisher homogene Ortsbild (Dachlandschaft) stören würden.

Sinngemäß gilt dies für Dachaufbauten. Sie sind bei Gebäuden ab mindestens 35° Dachneigung zulässig, wenn sie in Material und Farbe wie das Hauptdach bzw. mit Kupfer- oder Zinkblechverkleidung ausgeführt werden, insgesamt maximal die Hälfte des Hauptfirstes einnehmen und zum seitlichen Dachrand einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten.

Die maximale Traufhöhe über der vorhandenen natürlichen Geländeoberkante bis Oberkante Dachhaut beträgt 6,50 m. Sie ist straßenseitig in Gebäudemitte zu messen. Diese Festlegung orientiert sich ebenfalls an der bisherigen Straßenabwicklung und soll einheitlich fortgesetzt werden.

Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Wohnnutzung im Neubaugebiet soll durch den Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für o. g. zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Gebietsunverträgliche Neunutzungen sind in dem Zusammenhang zu vermeiden, um die Wohnruhe weiterhin zu gewährleisten. Ausgeschlossen sind Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Zahl der Vollgeschosse

Die mit entsprechender Festsetzung vorgesehene max. II - Geschossigkeit ist ebenfalls aus der Umgebung abzuleiten, um keine unterschiedlichen, unproportionierte Gebäudeabwicklungen im komplexen Straßenbild zu erhalten; denkbar wäre jedoch eine 1 ½ geschossige Bauweise, die mit einem ca. 1.80 m hohen Trempel im „1. Obergeschoss = Dachgeschoss als Vollgeschoss“ auszuführen ist.

Ein Dachgeschoss über dem 2. Vollgeschoss darf - wie im gesamten Neubaugebiet geregelt - ausgebaut werden, aber kein Vollgeschoss mehr sein.

Überbaubare Grundstücksflächen

In Anpassung an den Bestand werden in der jeweiligen Bauflucht der angrenzenden Straßen die neuen Baufenster für die Einzel- / oder Doppelhäuser angeboten. Die mehr in die Breite zu entwickelnden Bauflächen der jeweiligen neugebildeten Parzelle werden ausschließlich durch großzügig angelegte Baugrenzen definiert. Sie bieten damit ausreichend Spielraum für eine individuelle Grundrissfunktion und letztendlich für die endgültige Positionierung des geplanten Hauses.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Sinne einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Minimierung der Eingriffe werden grünordnerische Maßnahmen berücksichtigt und im Bebauungsplan geregelt. Ausgewiesen ist daher eine innere nicht bebaubare Grünfläche, die zusätzlich zwischen der künftigen Bebauung angeordnet wird und diese als „Grünzone“ durchzieht.

Die Vorgärten sind - bis auf die Befestigung von Zufahrten / ausgewiesenen Stellplätzen / Zuwegungen zum Haus sowie Mülltonnenstandplätzen - auf ihrer gesamten Fläche (mindestens 2/3 der Vorgartenfläche) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, um eine vollständi-

ge Versiegelung zu verhindern und einen gestalterisch ansprechenden Straßenraum zu gewährleisten.

Freiflächengestaltung

Auf den nicht überbaubaren, aber nicht bebauten privaten Grundstücksflächen sind Neupflanzungen vorzunehmen, die eine innere, verdichtete Durchgrünung auf den rückwärtigen Grundstückslagen erzielen sollen.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der BayBO, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der für sie ausdrücklich ausgewiesenen Flächen (GA / CA) errichtet werden. Vor der Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Die Vorgaben der städt. Stellplatzsatzung sind dabei grundsätzlich zu beachten. Bei Grenzgaragen sind die Dächer in Form, Material, Farbe und Dachneigung First-/ straßenseitigen Traufhöhen einheitlich zu gestalten. Sie sind in der vorderen Bauflucht einander anzugleichen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn z.B. die vorhandene Topographie oder sonstige städtebauliche Gründe diese erforderlich machen. Krüppelwalme sind unzulässig. Garagendächer sind nur als Flach- oder Satteldächer zulässig. Pergolen sind über Stellplätze und Zufahrten im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind - von Laubholzhecken abgesehen - als Metall- oder Holzzäune ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,60 m an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen in Orientierung am Bestand entsprechend zulässig. Im Vorgartenbereich ist eine Höhe von 1,20 m zulässig.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und der integrierten Lage im Neubaugebiet - Abschnitt „Am Obstkeller“ - gesichert.

Ver-/ Entsorgung (Gas/ Wasser/ Strom/ Telekom), Abwasserentsorgung

Die Ver-/ Entsorgung ist aufgrund der Lage des Plangebietes im besiedelten Wohngebiet grundsätzlich gesichert. Durch die Anbindung an die in den öffentlichen Straßen liegenden Versorgungs- und Entsorgungsleitungen können die Baugrundstücke entsprechend hinreichend erschlossen werden.

Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich, da es sich um ein bereits erschlossenes städt. Baugrundstück inmitten des Neubaugebietes „Unter dem Heidig“ handelt. Die neu arrondierten Grundstücksflächen haben – ausgehend vom südwestlich gelegenen Grundstück – folgenden Ca.- Größen: 512 m², 424 m², 510 m² (entlang der Straße Am Obstkeller) und 344 m², 344 m², 450 m², 283 m², 315 m² (entlang der Straße Am Tiegel / ausgehend von Norden nach Süden).

Abstandsflächenregelung

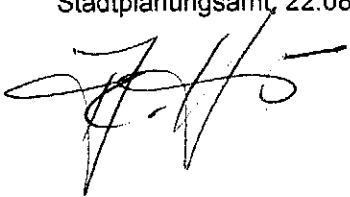
Artikel 6 Abs.5 Sätze 1 und 2 der aktuell gültigen BayBO sind dabei anzuwenden, um die bauordnungsrechtlichen Belange der unmittelbar angrenzenden Wohnsituationen und betroffenen Eigentumsverhältnissen (u. a. hinsichtlich Brandschutz, Belichtung, Besonnung, Verschattung etc.) untereinander zu berücksichtigen und zu gewährleisten.

BauNVO

Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I.S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I.S.466).

STADT ASCHAFFENBURG

Stadtplanungsamt, 22.08.2009

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'J. Hoff' or similar, written over the printed name of the Stadtplanungsamt.