

Satzung zur Klarstellung der Grenzen sowie zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB im Ortsteil „Westlicher Abschnitt der Lohmühlstraße“ der Stadt Aschaffenburg (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Lohmühle“)

Vom 17.09.2003

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten der Satzung vom 02.05.2005

(amtlich bekannt gemacht am 05.05.2005)

Satzungsbeschluss und Inkrafttreten der Satzung

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 21.06.2004 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für das Gebiet „Lohmühle“ vom 17.09.2003 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3, Abs. 5 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 17.09.2003 gebilligt.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung liegt gemäß § 34 Abs. 4 und 5, § 10 Abs. 3 BauGB ab sofort zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Sie kann während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstraße 15, Stadtplanungsamt eingesehen werden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde (Stadt Aschaffenburg) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Anmerkung:

Der Wortlaut der Satzung vom 17.09.2003 lautet wie folgt:

Satzung zur Klarstellung der Grenzen sowie zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB im Ortsteil „Westlicher Abschnitt der Lohmühlstraße“ der Stadt Aschaffenburg (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Lohmühle“) vom 17.09.2003

Auf der Grundlage

- § 34 Abs. 4 Nr.1 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl S. 532) und
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GVBl S. 136)

hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg in seiner Sitzung am 21.06.2004 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebietsabgrenzung

Die in der Satzung festgelegten Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Lohmühle“ ergeben sich aus dem der Satzung als Anlage beigefügten Plan. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Textliche Festsetzungen

I Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1 Für die nach § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB festgelegte Ergänzungsfläche „E“ mit Ausnahme eines westlich an das Grundstück Fl.Nr. 3095/1 angrenzenden leitungsbelasteten Streifens in einer Breite von 12 m gilt gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 und § 4 BauNVO, dass hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

I.2 Für die nach § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB festgelegte Ergänzungsfläche „E“ mit Ausnahme eines westlich an das Grundstück Fl.Nr. 3095/1 angrenzenden leitungsbelasteten Streifens in einer Breite von 12m ist gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

I.3 Für die nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB festgelegte Ergänzungsfläche „E“ mit Ausnahme eines westlich an das Grundstück Fl.Nr. 3095/1 angrenzenden leitungsbelasteten Streifens in einer Breite von 12m gilt gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.4 BauNVO, dass eine Bebauungstiefe von 16 Metern (Bezugspunkt: Straßenbegrenzungslinie Lohmühlstraße) nicht überschritten werden darf. Diese Bestimmung gilt neben den Wohngebäuden auch für Stellplätze und Garagen.

Darüber hinaus ist für Wohngebäude ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens zwei Metern, für Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

I.4 Für die nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB festgelegte Ergänzungsfläche „E“ gilt gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO, dass Wohngebäude so errichtet werden müssen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens eine absolute Höhe von mindestens 125,50 m über Normal Null aufweist.

II Grünordnerische Regelungen

II.1 Für die nach § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB festgelegte Ergänzungsfläche „E“ mit Ausnahme eines westlich an das Grundstück Fl.Nr. 3095/1 angrenzenden leitungsbelasteten Streifens in einer Breite von 12m gilt gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB, dass der vorhandene Bestand an Bäumen (Stammumfang \geq 20cm) jenseits der unter Festsetzung I.3 geregelten Bautiefe auf Dauer zu erhalten ist.

II.2 Für die nach § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB festgelegte Ergänzungsfläche „E“ mit Ausnahme eines westlich an das Grundstück Fl.Nr. 3095/1 angrenzenden leitungsbelasteten Streifens in einer Breite von 12m werden gemäß § 9 Abs.1a i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB folgende Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB festgesetzt:

II.2.1 Auf den Baugrundstücken ist je volle 100 qm überbaubarer Grundstücksfläche jeweils ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 2 (vgl. Anhang zur Begründung) zu pflanzen.

II.2.2 Baumpflanzungen müssen zur südlichen Fahrbahnkante der Lohmühlstraße einen Abstand von mindestens 3,5 m einhalten.

II.2.3 Auf den Baugrundstücken ist entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine Strauchreihe bzw. Hecke gemäß Pflanzliste 3 + 4 (vgl. Anhang zur Begründung) zu pflanzen. Dies gilt nicht für den westlich an das Grundstück Fl.Nr. 3095/1 angrenzenden leitungsbelasteten Streifen (Breite 15 m).

II.2.4 Oberirdisch sichtbare, nicht in das Hauptgebäude integrierte Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind an mindestens zwei Seiten mit Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen mit einem Pflanzenbesatz von 1,5 Stück je laufendem Meter zu begrünen. Wahlweise kann stattdessen eine intensive Dachbegrünung vorgenommen werden.

II.2.5 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

II.2.6 Für alle Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken ist im Falle einer Befestigung nur eine Teilversiegelung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Großpflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengitterelemente, wassergebundene Decke/Schotterrasen) zulässig.

Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen sind nicht zulässig.

III Baugestalterische Regelungen

Für die nach § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB festgelegte Ergänzungsfläche „E“ werden gemäß Art. 91 der BayBO folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

III.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nur mit flachen oder flachgeneigten Dächern bis max. 10° Dachneigung errichtet werden. Tiefgaragen sind nicht zulässig.

III.2 Dachaufbauten (Dachgauben, -einschnitte, -loggien) sowie Zwerchhäuser und –giebel sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

III.3 Doppel- und Reihenhäuser müssen die selbe Dachform, -farbe, -neigung und -eindeckung, die selbe Trauf- und Firsthöhe, identische Dachüberstände sowie das selbe Fassadenmaterial aufweisen.

III.4 Einfriedungen der Grundstücke dürfen entlang der Lohmühstraße eine Höhe von maximal 1,20 m aufweisen. Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind nur in Kombination mit einer Hecke oder Strauchreihe gemäß Pflanzliste 3 + 4 (vgl. Anhang zur Begründung) zulässig.

IV Regelung gemäß § 1a Abs.1+3 BauGB i.V.m. § 34 Abs.4 Satz 6 und § 9 Abs.1a BauGB zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

IV.1 Den Eingriffsgrundstücken des Ergänzungsbereichs „E“ mit Ausnahme eines westlich an das Grundstück Fl.Nr. 3095/1 angrenzenden leitungsbelasteten Streifens in einer Breite von 12 m werden naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Satzungsgebiets auf der Fläche des „Ökokonto Neurod“ (vgl. Karte im Anhang zur Begründung) in einer Größenordnung von 2986 Punkten zugeordnet.

§ 3 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

- Auf die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zum Umgang mit Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalertümern sind nach Art. 8 Abs.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden; die aufgefundenen Gegenstände sowie der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs.2 unverändert zu belassen.
- Zur Abrechnung der zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets findet die „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a – 135c BauGB“ Anwendung. Verteilungsmaßstab für die Kosten sind hiernach die zulässigen Grundflächen. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets ergibt sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung „Lohmühle“ (vom September 2002; vgl. in der Anlage zur Begründung).
- Für das Versickern von Niederschlagswasser ist nur dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) erfüllt sind.