

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. Nr. 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- z.B. WA1 Baugebiete mit Ordnungsnummern
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH Wandhöhe Obergrenze
Bezugspunkt ist Normal Null (NN)
- FH/OK Firsthöhe / Oberkante Obergrenze
Bezugspunkt ist Normal Null (NN)

Bauweise, Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Offene Bauweise
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen nach § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Tiefgaragenzufahrt

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

z. B. 0°-45° Dachneigung (in Altgrad), untere und obere Grenze

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Zweckbestimmung:
 - F Fahrrecht
 - L Leitungsrecht
 - G Gehrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude
- Abgebrochenes Gebäude
- Mauer
- Maßangaben (in Meter)
- Ok Höhenfestpunkt 344
112,985 m ü. NN

Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

- Überschwemmungsbereichsgrenze Main - Festsetzung vom 19.05.1995
HQ 100 - Hundertjähriges Hochwasserereignis
- Bodendenkmal
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANES

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauliche Höhe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO

I.1 In den Baugebieten sind maximal zulässige Wandhöhen (Traufhöhen bzw. Attika) und Firsthöhen bzw. Oberkanten durch Planeneinschrieb geregelt. Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante Attika Außenwand), Firsthöhen und Oberkanten (z. B. Oberkante Attika eines Staffelgeschosses) ist jeweils Normal Null.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 3 BauNVO

I.2 Tiefgaragen und Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche, die mit einer mindestens 50 cm starken Schicht von bepflanztem Bodensubstrat überdeckt und intensiv begrünt sind, müssen nicht in die überbaute Grundfläche eingerechnet werden und sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überbaubare Fläche, Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 + 5 BauNVO

I.3 Im Baugebiet WA 2 darf die Grundfläche von Staffelgeschossen (Geschosse, die teilweise oder ganz hinter die Außenwände des darunter liegenden Geschosses zurückspringen) als drittem Vollgeschoss jeweils maximal 65% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses überdecken.

Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

I.4 In den Baugebieten sind je Wohngebäude maximal fünf Wohnungen zulässig.

Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

I.5 G, F Fläche zur Begründung von Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit

L Fläche zur Begründung von Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung

Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 + 6 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

I.6 In den Baugebieten sind oberirdisch sichtbare Garagen (bzw. Carports) und Kfz-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der gesondert für diesen Zweck umgrenzten Flächen zulässig. Öffene, oberirdische Kfz-Stellplätze können außerhalb dieser Flächen zudem auf den jeweiligen Zufahrten zu hinterliegenden Garagen, Carports oder Stellplätzen angeordnet werden.

Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

I.7 In den Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur außerhalb der Fläche (Vorgarten) zulässig, die sich zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen vorderen Baugrenze sowie deren seitlicher Verlängerung befindet. Dies gilt nicht für Zufahrten, Zugänge und Nebenanlagen, die keine Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind oder die der Ver- und Entsorgung dienen.

Baumpflanzgebote auf Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

I.8 Auf den Baugrundstücken ist je voller 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (unversiegelte Baumscheibe > 8 m², Stammumfang mindestens 14 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Erhaltung bestehender Bäume kann auf diese Bestimmung angerechnet werden. Baumpflanzungen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)

Abstandsflächen

II.1 Für die Baugebiete wird die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) angeordnet.

III Hinweise

III.1 Umgang mit Munitionsfunden
Aufgrund von Bombenabwürfen im Zweiten Weltkrieg ist im gesamten Plangebiet mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln (z. B. nicht detonierte Fliegerbomben) zu rechnen. Werden im Plangebiet Kampfmittel aufgefunden, ist unverzüglich das Ordnungsamt der Stadt Aschaffenburg zu informieren. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und vor Betreten zu sichern. Die Entschärfung und Bergung von Munitionsfunden darf nur von autorisierten Kampfmittelräumdiensten vorgenommen werden.

III.2 Denkmalschutz und Umgang mit Funden von Bodentalerfümmern
Im Plangebiet befinden sich Baudenkmäler. Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen. Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen nach Art. 7 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes der denkmalrechtlichen Erlaubnis. Auftretende Funde von Bodentalerfümmern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und Fundorte von Bodentalerfümmern sind unverändert zu belassen. Auf Art. 8 sowie die weiteren Bestimmungen des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

III.3 Versickerung von Niederschlagswasser
Bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadstoff Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

III.4 Grundwasserstand und Überschwemmungsgefahr
Aufgrund der relativen Nähe zum Main ist im Plangebiet mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Bei extremen Hochwasserereignissen kann es im Plangebiet auch zu Überschwemmungen kommen. Auf den "Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete" des Bayer. Landesamtes für Umwelt im Internet wird hingewiesen.

III.5 Bauen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet
Jegliche Bebauung innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets bedarf einer wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung, für die ein entsprechender Antrag gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich ist.

III.6 Sicherheits- und Grenzabstände bei Pflanzungen
Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" sowie der jeweiligen Versorgungsträger zu beachten. Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach § 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, zu beachten.

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, 19.09.2017
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 11.04.2016 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB verzichtet.

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 04.07.2016 wurde mit Begründungs-Änderungsentwurf vom 04.07.2016 in der Zeit vom 19.09.2016 bis einschließlich 21.10.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 09.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen und auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet wird.

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 19.09.2016 auf Grundlage des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes vom 04.07.2016 mit Begründungs-Änderungsentwurf vom 04.07.2016 eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 26.10.2016.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 03.07.2017 den Bebauungsplan vom 30.01.2017 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 30.01.2017 gebilligt.

Aschaffenburg, 19.09.2017
STADT Aschaffenburg

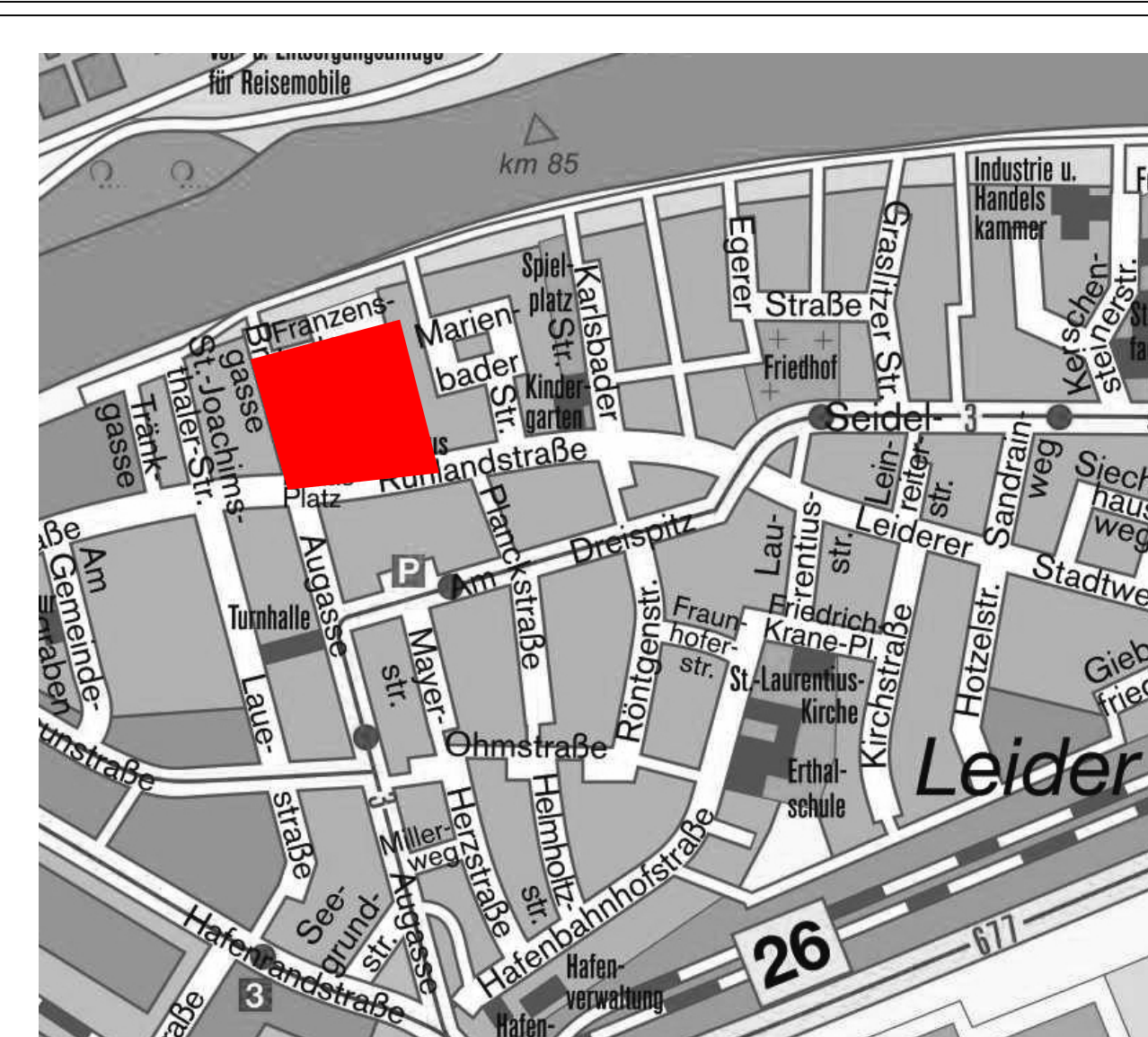
gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 22. September 2017 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, 22. September 2017
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister



STADT
ASCHAFFENBURG

2. Änderung des Bebauungsplanes 13/8 im Bereich zwischen Ruhlandstraße, Brunnergasse, Verlängerung der nach Osten abweigenden Stichstraße an der Brunnergasse, östlicher Grenze des ehemaligen Gärtnerriegels und der Bebauung östlich der Stichstraße zur Ruhlandstraße (einschließlich)

Stadtentwicklungsreferat	Stadtplanungsamt
Keßler	Kleinerüschkamp

Sachbearbeiter Bolch/Klinking/Lingk	Datum 29.02.2016	Geändert 04.07.2016/30.01.2017	Maßstab 1:500	B-Plan 13/08
--	---------------------	-----------------------------------	------------------	-----------------

H/B = 500 / 1600 (0.80m²)

Altplan 2017