FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgeschlossen sind Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgeschlossen sind Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes

z.B. **1WO/120m²** Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Gebäude: in diesem Bereich ist je vollständig vorhandener 130m² Grundstücksfläche max.1 Wohnung in Wohngebäuden zulässig

Maß der baulichen Nutzung

z.B. **GRZ 0,3** Grundflächenzahl

z.B. **GFZ 0,6** Geschossflächenzahl

z.B. **I+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Dachgeschoß ausgebaut werden kann und ein Vollgeschoss sein darf

z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Dachgeschoß ausgebaut werden kann, jedoch kein Vollgeschoss werden darf

z.B. **TH max.6,50m** max. Traufhöhe über der vorhandenen natürlichen Geländeoberkante bis Oberkante Dachhaut straßenseitig in Gebäudemitte gemessen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Geh- und Radweg (Erschließungs- und Reinigungsweg) wassergebundene Wegedecke mit ca. 2,60m Breite entlang des "zentralen Grünzuges" mit Kanaltrasse (für Hausentwässerung)

Fußweg

P öffentliche Stellfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrgrün

Flächen für Versorgungsanlagen

Standort Trafostation

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern; der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten (Schutzpflanzung)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

zu pflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

z.B. **R** 1 Regenrückhaltemulde=R1 / Regenrückhaltemulde=R2 (integrierte Wasserfläche mit Dauerstau ca. 20cm)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses

Wasserlauf / Versickerungsmulde mit Sammelbecken für Regenwasser (u.a. für Dachentwässerung) und Wiesengraben "Zentraler Grünzug" mit Entwässerungsgraben; die "gedrosselt" ablaufenden Niederschlagsmengen werden dem Hensbach zugeleitet

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Fläche mit Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich R 1 bis ca.2,00m Höhe / im Bereich R2 bis 1.00m Höhe

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze unterschiedlicher Nutzung

GA/St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Örtliche Bauvorschriften

Grenzbebauung zwingend

Hauptfirstrichtung

z.B.35°-42° zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß für Sattel- oder Pultdach

SD/PD Satteldach- oder Pultdachform

Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flächen mit der Zweckbestimmung "Wiesengraben" zum Auffangen von den Hang hinabströmenden Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen

Gehölz / Streuobstwiese mit Erhaltungsgebot (Biotop)

z.B. 6854 Flurstücksnummer

bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude und Garagen

5.50 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/ST) errichtet werden.

2. Stellplätze

Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der für sie ausdrücklich ausgewiesenen Flächen für "Stellplätze/Garagen" 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 § 21a BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe a BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "zentraler Grünzug" ist als siedlungsnaher Grünraum und Verbindungselement zur freien Landschaft zu gestalten und zu pflegen. Baum- und Gehölzpflanzungen sollen aus Laubbaumarten 1. und 2. Ordnung gemäß der Pflanzlisten unter Nr. 10 erfolgen. Die Herstellung von Wegebefestigungen und sonstigen bestimmungsgemäßen Einrichtungen (Bänke, Abfallkörbe und Beleuchtung u.s.w.) ist zulässig. Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind die bestimmungsgemäßen Einrichtungen (wasserdurchlässige Platzbefestigungen, Spielgeräte, Wege, Fahrradstellplätze etc.) zulässig.

5. Böschungen (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Magerbetonbetten infolge des Straßenausbaues sind auf Privatgrundstücken zu dulden.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V. m. 25 Buchstabe a und Buchstabe b BauGB)

Die dargestellten Flächen sind wie folgt zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

a)
Die der Bebauung vorgelagerten Flächen mit der Bestimmung "Landschaft als Park" sind als siedlungsnaher Grünraum und Verbindungselement zur freien Landschaft zu gestalten und naturnah zu pflegen. Baum- und Gehölzpflanzungen sollen aus Laubbaumarten 1.und 2. Ordnung gemäß der Pflanzlisten Nr. 10d erfolgen. Die Herstellung von neuen Wegeverbindungen und Wegebefestigungen und sonstige bestimmungsgemäße Einrichtungen (Bänke, Abfallkörbe) sind zulässig.

b)
Die der Bebauung vorgelagerten Flächen mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" sind mit altbekannten und standorttypischen, Obstbaumhochstämmen der Auswahlliste Nr. 10d mit einem Stammumfang von 10-12 cm in einem Raster von ca.15 x 15m und einer Wiesenfläche zu begrünen. Es sind keine Zäune oder weitere Einrichtungen gestattet.

c)
Der nordwestliche Rand des Geltungsbereiches mit der Bezeichnung "Schutzpflanzung" ist als Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und zu unterhalten. Die zur Anpflanzung vorgesehenen Arten von Sträuchern und Bäumen sind der Gehölzliste Nr. 10e zu entnehmen. Die Pflanzung erfolgt im 1,5m Raster mit einer Pflanzqualität 100 - 125. Zur schnellen Herstellung des Sichtschutzzaunes sollen Solitärs der Pflanzqualität 150-200 eingestreut werden.

7. Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

a) Im Bereich des Retentionsraumes 1 (R 1) Zweckbestimmung als Regenrückhaltemulde mit Erdanschluss ohne Dauerstau mit Landschaftsrasen
b) Im Bereich des Retentionsraumes 2 (R 2) Zweckbestimmung als Regenrückhaltebecken mit Landschaftsrasen, Erdanschluss und Dauerstau.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radwege) öffentliche Stellplätze, Stellplatzflächen, private Wege-, Hof- und Platzflächen sowie hauswirtschaftliche Arbeitsflächen sind mit Ausnahme von Eingangsbereichen, Tiefgaragenausfahrten und Flächen auf denen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen oder gelagert werden, so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann. Zulässig sind Kies, Splitt, Rindenmulch, Schotterrasen, Rasengitterstein, weitfugiges Pflaster mit Fugenbreite > 2cm. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.
Öffentliche Verkehrsflächen incl. der Wohnstiche und der Anliegerstraße sind über offene Rinnen in das Grabensystem zu entwässern. In den wenigen Bereichen, in denen dies aufgrund der Topographie nicht möglich ist, wird der Niederschlagsabfluss in den Schmutzwasserkanal geleitet.

9. Erhaltung und Pflege von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b BauGB)

Vorhandene, zur Erhaltung festgesetzte Laubbäume, Hochstamm-Obstbäume, sowie landschaftsbildprägende Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

10. Anpflanzungen, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

a)
Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit gebietstypischen Laubgehölzen, Wildsträuchern, Hecken oder Obstbäumen gemäß der unten folgenden Pflanzliste der Festsetzungen zu bepflanzen. Nutzpflanzen sind zulässig.

b)
Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen sind mit einer Bodensubstratschicht von mind. 60 cm und einer wasserspeichernden bzw. wasserleitenden Schicht von mindestens 10 cm zu überdecken. Die Oberkante des Substrates auf der Tiefgarage schließt niveaugleich mit dem anstehenden Oberboden ab. Hierzu sind die Vegetationsflächen auf der TG mit Sträuchern und klein- bis mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen, die begrünte Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten. Die Entwässerung der Tiefgaragendächer ist so anzulegen, dass überschüssiges Niederschlagswasser in Grünflächen mit Bodenanschluss entwässert werden kann.

c)
Vorhandene heimische, standortgerechte Laubbäume, Hochstamm-Obstbäume, landschaftsbildprägende Bäume und Gehölzbestände auf privaten und öffentlichen Grünflächen, die in der Planungskarte als "zu erhalten" verzeichnet sind, sind zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäumesind durch Nachpflanzungen gemäß Nr. 10 d zu ersetzen.

d)
Je angefangene 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum dernachfolgenden Arten zu pflanzen.

Laubbäume 1. Ordnung:

Acer platanoides i.S.	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanu	Roßkastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Kätzchenweide
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus spec.	esist. Ulmensorten

Laubbäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus "P. Scarl."	Rotdorn
Crataegus prunif.	Pflaumenblättr. Weißdorn
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus calleriana	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Die Verwendung artverwandter Arten ist zulässig.

Obsthochstämme:

Apfel-Sorten:
Berlepsch, Bittenfelder, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Gelber Edelapfel, Goldparmäne,Goldrenette, Gloster, Gravensteiner, Jakob Lebel, Jonathan, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Schneeapfel, Schafnase, Winterrambur
Birnen-Sorten:
Gute Graue, Gute Luise, Winterforelle
Kirschen-Sorten:
Hedelfinger, Schwarze Knorpel, Späte Knorpe
Pflaumen-Sorten:
Späte Hauszwetschge, Wangenheims, Grüne Reneklode, Nancy Mirabell

e)
Die zur Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehenen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind überwiegend mit Sträuchern der nachfolgenden Arten zu bepflanzen:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa spec.	Rose i.S.

f)
Für je 4 oberirdische Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum gemäß der Baumliste auf mindestens 8 m² Pflanzfläche innerhalb des Parkstreifens zu pflanzen. Umgebende Grünflächen sind auf diese Festsetzung nicht anrechenbar.

g)
Für Baumpflanzungen im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen ist eine mindestens 8 qm große Baumscheibe vorzusehen.

h)
Im nordöstlichen Bereich des Baugebietes ist die bestehende Bebauung vom "zentralen Grünzug" durch eine auf öffentlicher Fläche anzulegende, mindestens 3 m breite Sichtschutzhecke abzuschirmen. Für diese sind Sträucher und Bäume der unter Nr. 10 benannten Listen auszuwählen.

11. Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB / gem.Art.6a BayNatschG

Die öffentlichen Grünflächen, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die dort festgesetzten Maßnahmen dienen dem Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft und werden den Baugrundstücken im WA und WR zugeordnet. Den Baugrundstücken im WA und WR wird außerdem gemäß § 9 Abs.1a BauGB die im Stadtgebietliegende Ausgleichsmaßnahme "Ökokontofläche Neurod" zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme "Ökokontofläche Neurod" umfasst insgesamt 3.459.229 Punkte. Hiervon wird diesem Bebauungsplan 543.260 Punkten zugeordnet.

12 .Entwässerung von anfallenden Oberflächenwasser (Regenwasser) auf öffentlichen bzw. Privatflächen gem.§ 9 Abs.1 Nrn 14,15 und 20 BauGB

Im Baugebiet ist das "Modifizierte Mischsystem" geplant. Dem Mischwasserkanal wird nur häusliches Schmutzwasser, sowie behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von z.B. stark verschmutzten, belasteten Straßen-/ Zufahrtsflächen zugeführt. Dieses Mischwasser ist abzuleiten und zu behandeln. Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist unmittelbar am Entstehungsort oder nach Ableitung zu verrieseln, versickern oder direkt in ein Oberflächengewässer (Hensbach) einzuleiten. Auf privaten Dach- / Grundstücksflächen anfallendes Regenwasser soll z.B. über offene Mulden-/Rinnensysteme dem geplanten "zentralen Entwässerungsgraben" direkt oder über Zuleitungssysteme zu Rinnensysteme dem geplanten "zentralen Entwässerungsgraben" direkt oder über Zuleitungssysteme zu den Straßenmittelrinnen geführt werden. Eine Einleitung des Niederschlagswasser in das künftige Kanalsystem (Abwasser), soweit topographisch im modifizierten Mischsystem auch ausführbar ist, ist nicht vorgesehen. Nach eingehender, technischer Detailplanung der Zuleitungssysteme ("Entwässerungspfade") werden über Eintrag von Grunddienstbarkeiten nach der Umlegung diese Maßnahmen für die jeweiligen Grundstücksflächen gesichert und damit gewährleistet. Mit starkem Hangwasser ist zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen sind gemäß DIN 18195 / 18196 zutreffen. Anfallendes Hang-/ Drainagewasser darf nicht an den geplanten Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Ggf. muss dafür ein eigener Anschluss an einen separaten Versickerungsschacht auf dem privaten Grundstück hergestellt werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. Dächer / Dachneigungen

Abweichend können auch andere Dachneigungen und Dachformen zugelassen werden, soweittechnische Einrichtungen (z.B. Sonnenkollektoren, Wintergärten etc.) dies erfordern. Das Straßen- /Ortsbild darf jedoch hierbei nicht beeinträchtigt werden. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Geschossigkeit, Dachneigung, Material und Dachfarbe auszuführen. Die zulässige Drempelhöhe beträgt max. 80cm - gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Sparren im Bereich der "verlängerten Außenwand".
Pultdächer können abweichend hiervon mit einer niedrigeren Dachneigung - ab 25°- ausgeführt werden.

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 Hälfte des Hauptfirstes einnehmen und zum seitlichen Dachrand einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten.

3. 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.

4. Abstandsflächenregelung

Artikel 6 Abs.4 und 5 der BayBO sind anzuwenden. Zum Schutz des Landschaftsbildes müssen Gartenhütten und ähnliche Anlagen bei Grundstücken, die an die freie Landschaft angrenzen, einen Abstand von mind. 3,00m zu dieser betreffenden Grenze einhalten.

5. Einfriedigungen

Für die Errichtung / Lage von Einfriedigungen, Toranlagen o.ä. am Ende einer Stichstraße im Bereich des Wendehammers ist der Ausschwenkbereich von Müllfahrzeugen zu berücksichtigen und daher mit der Bauaufsicht nach Absprache endgültig festzulegen. Einfriedigungen sind von Laubholzhecken abgesehen, als Metall- oder Holzzäune ohne Sockel mit einer Höhe von max.1,20 m gestattet. An der Grenze zur freien Landschaft ist aus Gründen des Landschaftsbildes eine Hecke aus heimischen Laubhölzern zu pflanzen und zu unterhalten, diese kann zusätzlich durch einen Maschendrahtzaun von max.1,20m Höhe verstärkt werden. Laubholzhecken als Einfriedigungen sind Zäunen vorzuziehen.

6. 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.

7. Geländeveränderungen / Stützmauern

Böschungen bei der Freiflächengestaltung von privaten Gärten sollten eine Steigung von 1:2 nicht überschreiten. Notwendige Stützmauern sind auf max.1,00m zu beschränken. Sie sind aus Bruchsteinen als Trockenmauer auszubilden. Ist dies im Ausnahmefall (z.B. aus statischen Gründen) nicht möglich, so kann eine Abweichung zugelassen werden.

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.

Festsetzungen gem."Bayerisches Naturschutzgesetz"(BayNatschG):

1. zu Pkt.4 "Planungsrechtliche Festsetzungen"
Die Mahd der im Plan dargestellten Wiesenflächen kann bis zu 7 mal p.a. erfolgen.

2. zu Pkt.6a "Planungsrechtliche Festsetzungen"
Die Mahd der dargestellten Wiesenflächen soll 2 mal p.a. erfolgen (Extensivwiese).

3. zu Pkt.6b "Planungsrechtliche Festsetzungen"
Die Mahd der Streuobstwiese erfolgt ein- bis 2 mal p.a. Hierzu ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu nehmen.

4. zu Pkt.10e "Planungsrechtliche Festetzungen"
Die Pflege ist abschnittsweise durchzuführen.

5. zu Pkt.10g "Planungsrechtliche Festetzungen"
Es sind die Baumpflanzungen nur mit geringer Intensität zu pflegen, um die Entwicklung ortstypischer Ruderalvegetation zu ermöglichen.

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. Altlasten
Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Aschaffenburg anzuzeigen.

3. Immissionen
Das Plangebiet liegt etwa 400m vom US-Übungsplatz "Am Stockholz/Aschaffenburg - Schweinheim" mit verschiedenen militärischen Anlagen entfernt. Davon ausgehende Immissionen (z.B. Lärm, Staub), die zu Beeinträchtigungen im vorgesehenen Plangebiet führen können, sind nicht auszuschließen.

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

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

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

7. Wiesen und Gehölzflächen
Für alle Wiesen und Gehölzflächen gilt der Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzschutzmitteln. Bestehende und neu anzulegende extensive Wiesen werden durch jährlich ein- bis zweimalige Mahd nicht vor dem 15.Juni und dem Abtransport des Mähgutes gepflegt. Hierzu ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu nehmen. Bei der Neuanlage von Wiesen sind ausschließlich krautreiche Wiesen-Saatgutmischungen für Glatthaferwiesen zu verwenden.

8. Fassadenbegrünung

Eine Fassadenbegrünung verbindet die Gartenfläche mit dem Gebäude und kann einen wertvollengestalterischen und ökologischen Beitragleisten. Folgende Arten sind empfehlenswert:

Akebia quinata	Akebie
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis montana rubens	Anemonenrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis-Hybriden	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera henryi	Immergr. Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia Engelmanii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum sub.	Knöterich
Rosa-Hybriden	Kletterrosen
Wisteria sinensis	Blauregen

9. Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen (Regelung des Wasserabflusses)
Bei den Privatgrundstücken sind an der Schnittstelle zur Landschaft (Zweckbestimmung als Wiesengraben) zum Auffangen von dem Hang hinabströmenden Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen Maßnahmen zu treffen.

10. Dächer / Dachneigungen
Ein Wandversatz von Grenzgebäuden ist auf der straßenabgewandten Seite bis zu max.1,30 m Abstand - waagrecht gemessen jeweils von der vordersten Außenwandkante der beiden Grenzgebäude - zulässig.
Ein Höhenversatz ist mit einer unterschiedlichen Firsthöhenentwicklung bis zu max.70 cm - zwischen den beiden Firsthöhen der Grenzgebäude senkrecht gemessen - zulässig.

11. 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)

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, S. 137) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, 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, 06.12.2004
STADT ASCHAFFENBURG

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 20.06.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.1994/13.08.1994 (VBl) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem. §3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes in der Zeit vom 11.05.1998 bis 08.06.1998 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.09.2000 auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes und des Grünordnungsplan-Vorentwurfes gem. § 4 Abs.1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 27.10.2000.

Der Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan vom 12.06.2002 wurde mit Begründungsentwurf in der Fassung vom 12.06.2002 in der Zeit vom 10.07.2003 bis einschließlich 14.08.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung vom 27.06.2003 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Bebauungsplanentwurf vom 12.06.2002 mit integriertem Grünordnungsplan wurde mit Begründungsentwurf vom 12.06.2002 in der Zeit vom 05.07.2004 bis einschließlich 06.08.2004 gem. § 3 Abs. 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung vom 25.06.2004 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 08.11.2004 den Bebauungsplan vom 12.06.2002/15.03.2003 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 12.06.2002 gebilligt.

Aschaffenburg, 06.12.2004
STADT ASCHAFFENBURG

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

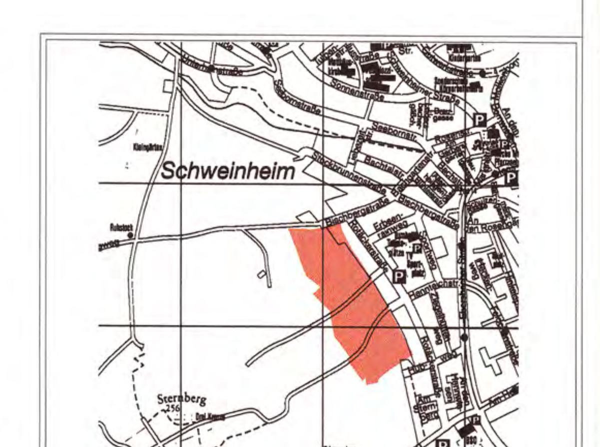
10. DEZ. 2004

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 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, 10. DEZ. 2004
STADT ASCHAFFENBURG

Klaus Herzog
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der bestehenden Bebauung westlich der Rotäckerstraße, Hubweg, westlicher Begrenzung und Bischbergstraße

Referat für Stadtentwicklung

Keßler

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Heller/Lingk 28.08.2000	12.06.2002	15.03.2003	1:1000	5/27