A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Zeichen	Bedeutung
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Zeichen	Bedeutung
GH	Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
UBP	Unterer Bezugpunkt zur Berechnung der Gebäudehöhe als Höhenkote (§18 Abs. 1 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§19 BauNVO)
II - III	Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§20 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise

Zeichen	Bedeutung
o	Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
D	Nur Doppelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
	Baulinie (§23 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

4. Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Grünflächen

Zeichen	Bedeutung
	Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
	Pflanzgebot Baum, privat, ohne Standortbindung (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - Mindestens ein Hochstamm pro Grundstück, Bei Grundstücken über 1000 m² mind. 3 Bäume, - Mindestgröße: Laubbaum oder Obstbaum, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 12-14 cm, gemäß Auswahlliste
	Pflanzgebot Baum, Straße - Laubbaum II./III. Ordnung, ungefährer Standort, Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 14-16 cm, gemäß Auswahlliste
	Pflanzgebot Sträucher (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - 1-2 zeilige freiwachsende, standortgebundene, landschaftliche Hecke gemäß Auswahlliste
	Pflanzbindung (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) - zu erhaltende Bäume
	Entfallende Bäume

5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zeichen	Bedeutung
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
St	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Stellplätze Öffentlich (Ö) / Stellplätze Privat (St)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
L	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Verkehrsweg (L)
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung

6. Sonstigen Festsetzungen

Zeichen	Bedeutung
1 WE	Anzahl an Wohneinheiten pro Grundstück als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§16 Abs. 5 BauNVO)
DN	Dachneigung
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Hier: Bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (siehe Festsetzung B 9.)
Ca/Ga/St	Flächen für offene Garagen (Carports) und geschlossene Garagen sowie Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7. Nachrichtliche Übernahmen

Zeichen	Bedeutung
	Fläche für Lärmschutzmaßnahmen im Bestand, Hier: Lärmschutzwall /- wand (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Mühlweg"
	bestehende Versorgungsleitungen - unterirdisch (§9 Abs. 13 BauGB)

8. Zeichnerische Hinweise

Zeichen	Bedeutung
55	Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Bestehende Gebäude
	Vorgeschlagene Gebäude

B) Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
1.2. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherberungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

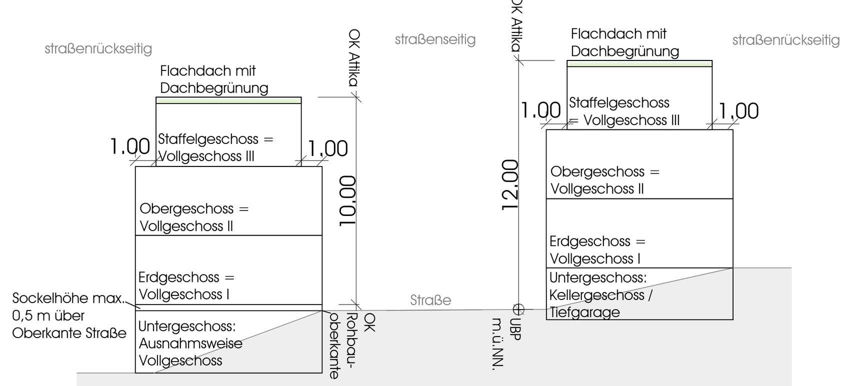
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)
2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß mit 0,4 festgesetzt.
2.2. Für die Höheneinstellung der baulichen Anlagen ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Folgendes festgesetzt:
- Im gesamten Planungsgebiet sind min. 2 Vollgeschosse, jedoch max. 3 Vollgeschosse zulässig.
- Das dritte Vollgeschoss ist nur als Staffelgeschoss zulässig. Dabei muss das Staffelgeschoss sowohl straßenseitig als auch straßenrückseitig mindestens 1,00 m von den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.
- Entsteht aufgrund des Geländeverlaufes unter Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe im Untergeschoss ein Vollgeschoss, ist dies als Ausnahme ebenfalls zulässig.

- Die Gebäudehöhe (GH) im WA1 ist straßenseitig mit max. 10,00 m festgesetzt.
- Die Gebäudehöhe (GH) im WA2 ist straßenseitig mit max. 12,00 m festgesetzt.

2.2.1 Für die Grundstücke 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 gilt:
- Der obere Bezugspunkt zur Berechnung der max. Gebäudehöhe ist die Oberkante der Attika.
- Der untere Bezugspunkt zur Berechnung der max. Gebäudehöhe ist die Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe.
- Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist mit max. 0,50 m über oder unter der Oberkante Straße zulässig.
- Für die vorgeschlagenen Grundstücke Nr. 1, 2, 3 und 4 gilt die Planstraße A als Bezugsstraße.
- Für die vorgeschlagenen Grundstücke Nr. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14 gilt die Planstraße B als Bezugsstraße.
- Der Bezugspunkt ist von der Mittelachse des Gebäudes anzusetzen.

2.2.2 Für die Grundstücke 5, 6, 15 und 16 gilt:
- Der obere Bezugspunkt zur Berechnung der max. Gebäudehöhe ist die Oberkante der Attika.
- Der untere Bezugspunkt zur Berechnung der max. Gebäudehöhe ist die in der Planzeichnung nächstgelegene Höhenkote. Abweichungen von bis zu +/- 0,50 m sind zulässig.



3. **Bauweise, überbaubare Grundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
3.1. In dem Teilbereich WA1 sind nur Doppelhäuser zulässig.
3.2. In dem Teilbereich WA2 ist eine offene Bauweise zulässig.
3.3. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
3.4. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Im obersten Geschoss (3. Vollgeschoss) ist ein Zurücktreten von der Baulinie über die gesamte Länge des Gebäudes zur Errichtung von Staffelgeschossen zulässig.
3.5. Überschreitungen der Baugrenze sind für folgende bauliche Anlagen nicht zulässig: Terrassen, Balkone, Treppenabgänge.
Auf den Grundstücken 5 und 6 sind Terassen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. **Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
4.1. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen bis 15 m² zulässig.
4.2. Um den Nachweis ausreichender Stellplätze in dem Teilbereich WA1 zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan Stellplätze vorab ausgewiesen und als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze Öffentlich (Ö) / Stellplätze Privat (St)“ festgesetzt. Private Stellplätze sind außerhalb der gekennzeichneten Fläche "St" unzulässig. Auf diesen Stellplätzen sind offene Garagen (Carports) sowie geschlossene Garagen allgemein unzulässig.
4.3. In dem Teilbereich WA1 sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen "Ca / Ga / St" offene Garagen (Carports), geschlossene Garagen und Stellplätze zulässig.

- Auf den Grundstücken 1-3 sowie 7-14 gilt:
  - Carports und Garagen dürfen auf der straßenzugewandten Seite eine Wandhöhe von 2,50 m nicht überschreiten.
  - Carports und Garagen dürfen auf der straßenabgewandten Seite eine Wandhöhe von 4,00 m nicht überschreiten.
- Im Übrigen gilt der Art. 6 Abs. 7 BayBO,
- Die Carports / Garagen sind mit einem Flachdach mit einer Neigung von 2°- 7° auszuführen.

4.4. In dem Teilbereich WA2 sind unterirdische Stellplätze (Tiefgarage) mit Abstellräumen, Müllräumen, Technikräumen sowie Fahrradabstellanlagen innerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig.
- Bei Neubebauungen sind insgesamt mind. 75 % der erforderlichen Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage nachzuweisen.
- Die Tiefgarage ist nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. (§ 21a Abs. 1 BauNVO)

4.5. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Alzenau in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung.

5. **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
5.1. In dem Teilbereich WA1 ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

6. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6.1. Gemäß dem zeichnerischen Teil sind die Planstraßen A und B als "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.
6.2. Zu Sicherung des bestehenden Landwirtschaftwegs ist dieser als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Verkehrsweg" (L) festgesetzt.
6.3. Zur Sicherstellung ausreichender Stellplätze sind Teilbereiche als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Stellplätze Öffentlich (Ö) / Privat" (St) festgesetzt.
6.4. Der Durchgang von Planstraße B auf den Landwirtschaftsweg ist durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" gesichert.

7. **Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser** (9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
7.1. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.
Das Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung direkt in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.
7.2. Die Ableitung des Drängwassers, im Bereich des Lärmschutzwalles, ist durch ein "Leitungsrecht" auf dem Grundstück Nr. 15 entlang Fl.Nr. 4115/1 sichergestellt. In diesem Bereich sind Gebäude, Gebäudeteile und Einfriedungen sowie Pflanzungen von Bäumen oder Hecken nicht zulässig. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsmäßigen Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

8. **Erneuerbare Energien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Nr. 23 BauGB)
8.1. Die Versorgung der Gebäude mit Wärme hat durch die Eigentümer über dezentrale, erneuerbare Energielösungen (z. B. Wärmepumpen) zu erfolgen.
8.2. Unter Einhaltung der einschlägigen Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (insbesondere § 19 der Ersten Verordnung zur Durchführung des BImSchG – 1. BImSchV) ist auch die Nutzung von Biomasse (z. B. Holzpellets oder Stückholz) zur Wärmeerzeugung zulässig.

9. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB)
9.1. Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Alzenauer Straße.
In dem Teilbereich WA2 sind folgende Maßnahmen gegen den Verkehrslärm festgesetzt:
- In Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Kinderzimmer, Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräume) sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine schallorientierte Grundrissgestaltung auf der straßenabgewandten Fassadenseite sicherzustellen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für schutzbedürftige Räume in Bereichen mit Beurteilungspegeln von ≥ 58 dB(A) tagsüber und ≥ 48 dB(A) nachts bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.
- In Bereichen mit über 50 dB(A) nachts sind Schlafräume mit schallgedämmten, mechanischen Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- Auf Grundlage der öffentlich-rechtlichen Schallschutzanforderungen (DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“) sind gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen und nachzuweisen.

9.2 Bestehender Lärmschutz
- Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes entlang der Alzenauer Straße sind der bestehende Lärmschutzwall und die Lärmschutzwand regelmäßig zu pflegen und instand zu halten.

10. **Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
10.1. Pflanzenqualität:
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "TL-Baumschulpflanzen – Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Güterbestimmungen)".
Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
10.2. Die als zu erhaltenden festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung fachgerecht zu behandeln; sie sind bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen. Abgängige Gehölzbestände sind durch standortgerechte Gehölze nachzupflanzen.
10.3. Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 12 m³) zur Verfügung zu stellen.
10.4. Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB:

Auswahlliste 1-2 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke:
Sträucher v.Str., 2 x verpflanzt, 70-90 cm:

Hainbuche	Carpinus betulus	vStr, h 70-90
Roter Hartriegel	Cornus i.A.u.S.	vStr, h 70-90
Hasel	Corylus avellana	vStr, h 70-90
Weißdorn	Crataegus monogyna	vStr, h 70-90
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	vStr, h 70-90
Schlehdorn	Prunus spinosa	vStr, h 70-90
heim. Wildrosen	Rosa spec.	vStr, h 70-90
Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia	vStr, h 70-90
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	vStr, h 70-90
Wolliger Schneeball	Viburnum i.A.u.S.	vStr, h 70-90

Auswahlliste Laubbaum II./III. Ordnung im Straßenraum:
Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 14-16 cm

Kugelahorn	Acer campestere 'Elrijk'
Kegelahorn	Acer platanoides 'Globosum'
Traubenkirsche	Prunus padus 'Albertii'
Kugel-Robinie	Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'
Säulenhainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'

10.5. Pflanzpflichten auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, innerhalb 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auf seinem Grundstück mind. einen hochstämmigen Obstbaum oder Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen; bei Grundstückgrößen über 1.000 m² sind min. 3 Bäume zu pflanzen. Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 12-14 cm

Auswahlliste Hochstamm z.B.:
- Feldahorn, Eberesche, Winterlinde, Birke, Mehlbeere, Walnuss, Speierling
- Apfel: Rote Sternrenette, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzluiken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterrambur, Reglindis, Pilot, Rewena
- Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Gute Graue

10.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 BauGB)
- Die Grundstücksfreiflächen zwischen der Vorderkante des Hauses und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind mit Bepflanzungen auf mindestens 60 % der Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
  Die Ausgestaltung von Privatgärten mit Steinen (Schottergärten), aber auch mit Kunstrasen ist aus ökologischen Gründen im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Befestigte Flächen für Mülltonnen und Zuwegungen zum Haus sind ausnahmsweise im Vorgarten zulässig.
- Die Versiegelung von Freiflächen ist auf das unvermeidbare Mindestmaß zu beschränken. Für zu befestigende Flächen, wie Mülltonnenabstellplätze, Zuwegungen zu Gebäuden sowie private Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, sind versickerungsfähige, offenporige Belagsarten zu verwenden. Zulässig sind insbesondere Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenziegel oder Pflaster mit Rasenfuge.
- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- Flachdächer der Hauptgebäude sowie der Carport/Garagen sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratschicht muss mind. 15 cm betragen. Die Dachflächen sind mindestens zu 60 % zu begrünen.

11. **Schutz von Biotopflächen (FFH-Lebensraumtyp 6510)**
11.1. Innerhalb des Plangebiets wurde ein nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat(FFH)-Richtlinie geschützter Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen der Wertstufe B mit dem Biotop-Code G214-GU651E festgestellt. Magere Flachland-Mähwiesen sind nach §30 BNatSchG bzw. Artikel 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt.
11.2. Die durch die Überbauung und Umnutzung verursachte Beeinträchtigung des Biotops wird durch vollumfänglich festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Diese beinhalten insbesondere:
- Größe: 7.677 qm
- Flurnummer 711, Gemarkung Wasserlos
- Maßnahme: Aufwertung einer Streuobstwiese durch Einbringen geeignetes Saatgut aus Spenderflächen

12. **Artenschutz** (§ 44 BNatSchG)
12.1. Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschieben des Oberbodens), sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis mind. Ende August, auszuführen. Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird nur durch den Beginn der Baumaßnahmen vor der genannten Brutzeit ausgeschlossen.
12.2. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.
12.3. Rodung von Bäumen ist ausschließlich in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit vom 1.10. bis 28.02. (Art. 13e BayNatSchG) zum Schutz von Vogelgelegen, Jungvögeln und Fledermäusen zulässig.

13. **Außenbeleuchtung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)
13.1. Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (mit geeignetem insektenfreundlichem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3.000 K).
13.2. Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, damit das Licht nur direkt nach unten strahlt.
13.3. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

C) Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

14. **Zulässige Ausführung der Gebäude**
14.1. Dachform / Dacheindeckung
- Hauptgebäude sowie die Carports / Garagen sind mit einem Flachdach mit einer Neigung von 2°- 7° auszuführen.

14.2. Fassade:
- Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte Farben zulässig.

15. **Einfriedungen**
15.1. Straßenseitige Einfriedungen sind nur als offene Zäune bis zu einer Höhe von max.1,50 m zulässig. (Dies gilt nicht für die westliche Grenze der Grundstücke 1–4 entlang der Planstraße B.)
Hecken sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Als unterer Bezugpunkt gilt die Straße.
15.2. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.
15.3. Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen. Der Abstand zwischen dem geplanten Gelände und der Unterkante der Einfriedung muss min. 0,15 cm betragen, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen.
15.4. Auf den Flächen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: "Stellplätze Öffentlich (Ö) / Stellplätze Privat (St)" sind Einfriedungen unzulässig.

16. **Stützmauern/ Böschungen**
16.1. Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung max. 1: 1,5), Stützmauern oder Naturstein-Trockenmauern auf dem Baugrundstück auszugleichen.
16.2. Stützmauern sind nur mit einem Abstand 1,00 m zu den Nachbargrenzen und max. 1,00 m Höhe zulässig.

D) Nachrichtliche Übernahme

17. **Denkmalschutz**
17.1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Art. 8 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Alzenau und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

18. **Trinkwasserschutzgebiet**
18.1. Das Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Spessartgruppe (FWS) für die Brunnen I bis IX, XII und XIV. Gemäß der Schutzgebietsverordnung (VO) des Landratsamtes Aschaffenburg ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung in der Zone IIIB nicht verboten. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Aschaffenburg sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
18.2. Aus Gründen des Trinkwasserschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen (Tiefenbohrungen) im Wasserschutzgebiet und somit im Bebauungsplangebiet nicht zulässig ist.

19. **Altlasten**
19.1. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Aschaffenburg zu benachrichtigen. (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).
19.2. Je nach den Anforderungen sind zusätzliche Bodenproben und Analysen erforderlich, um eine endgültige abfallrechtliche Einstufung vornehmen zu können. Dies kann zu Folgekosten für die Bodenverwertung / -entsorgung führen.

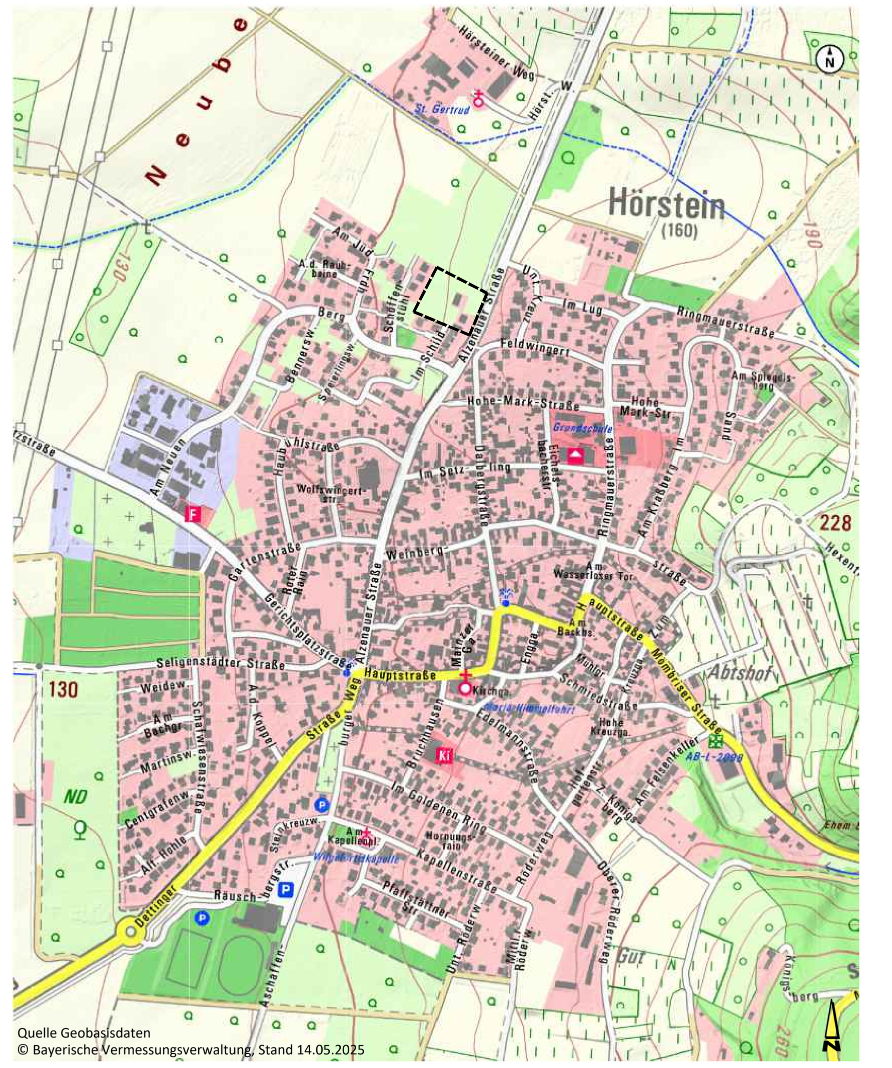
20. **Regelwerke Begrünung:**
20.1. Das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" sowie das Nachbarrecht nach dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB), insbesondere die Artikel 47 und 48 AGBGB (Grenzabstände), sind zu beachten.

21. **Solaranlagen**
21.1. Gem. Art. 44a BayBO sollen die Eigentümer von Wohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. Januar 2025 eingehen, sicherstellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.

E) Hinweise

22. **Immissionen**
22.1. Landwirtschaftlich genutzte Flächen:
Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Durch deren Bewirtschaftung ist mit Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) auch am Abend oder Wochenende zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

23. **Schmutz- und Niederschlagswasser**
23.1. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) sowie das Arbeitsblatt DWA-A 102 in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
23.2. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern. Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar.
23.3. Zum Schutz der Gebäude, insbesondere der Kellergeschosse, vor wild abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen oder Schichtenwasser sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Aufkantungen von Lichtschächten und Kellerabgängen, wasserdichter Keller; Weiße Wanne). Dabei darf das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen, wie die Installation von Hebeanlagen oder Rückschlagklappen, zu treffen.
23.4. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Alzenau (Entwässerungssatzung - EWS) ist in ihrer aktuellsten Fassung verbindlich zu beachten.



Entwurf 08.04.2025
Entwurf geändert und ergänzt 06.10.2025

Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun M. Eng., Beratender Ingenieur Falkenstraße 1 97076 Würzburg	Für die Stadt: Alzenau, den STADT ALZENAU
Bearbeitet: M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun	Stephan Noll, Erster Bürgermeister

Stadt Alzenau
Gemarkung Hörstein
Landkreis Aschaffenburg

Nr. 6.12.0.

Bebauungsplan "Im Schild"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

M = 1: 500

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Alzenau hat in der Sitzung vom 28.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Schild" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 08.04.2025, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 22.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 08.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 22.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025 beteiligt.
4. Der Stadtrat der Stadt Alzenau hat in der Sitzung am 18.09.2025 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt.
   Aufgrund der vorgenommenen Änderungen und Anpassungen hat der Stadtrat beschlossen, den geänderten Entwurf erneut öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen.
5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2025 wurde mit der Begründung in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 öffentlich ausgelegt. Parallel wurden betroffene Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.
6. Der Stadtrat der Stadt Alzenau hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom __.__.____ den Bebauungsplan "Im Schild", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom __.__.____, als Satzung beschlossen.

   Alzenau, den Siegel

   Stephan Noll, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt

   Alzenau, den Siegel

   Stephan Noll, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Azenau, Hanauer Straße 1, 63755 Alzenau, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
   Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Alzenau, den Siegel

   Stephan Noll, 1. Bürgermeister