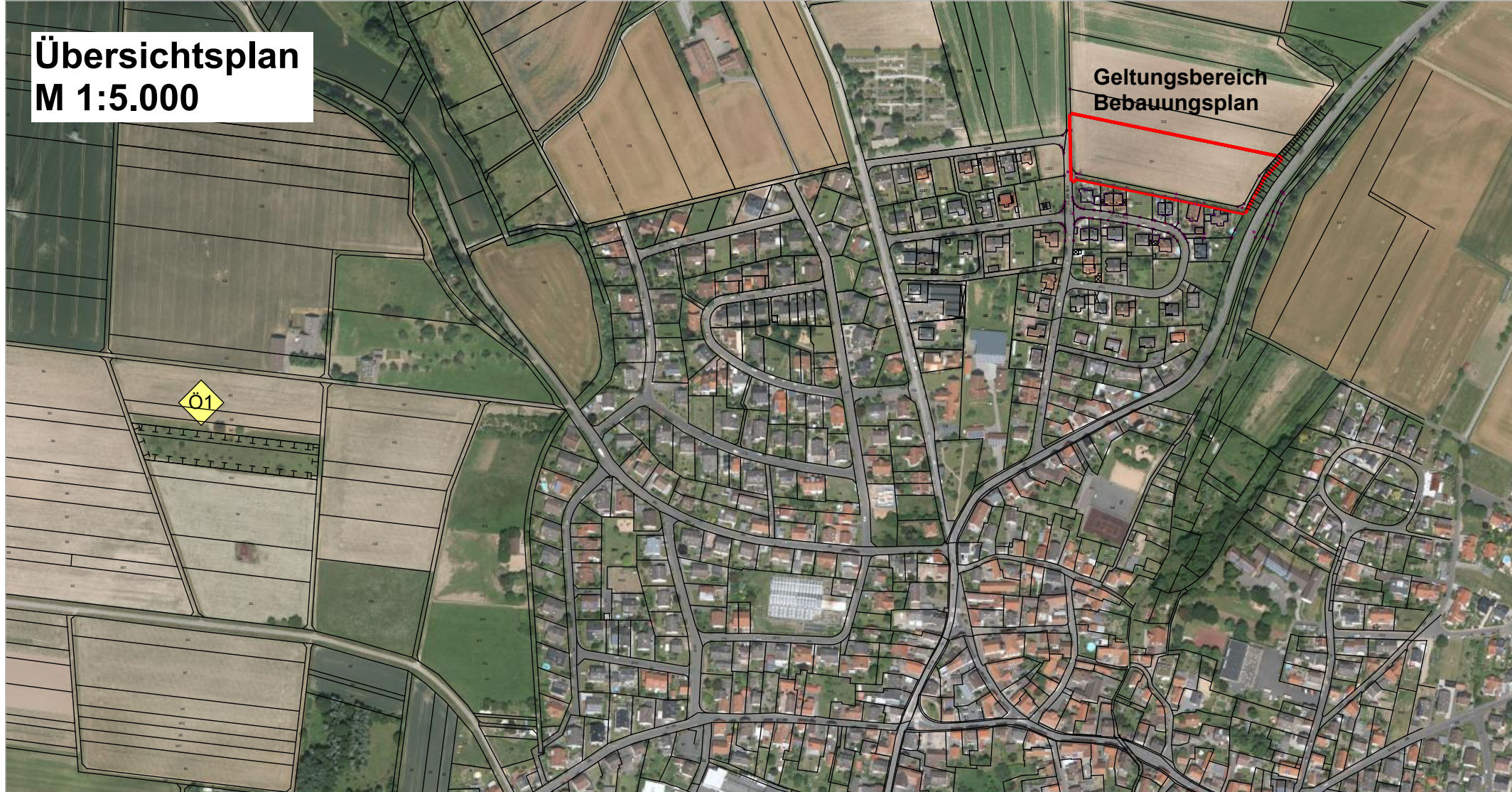
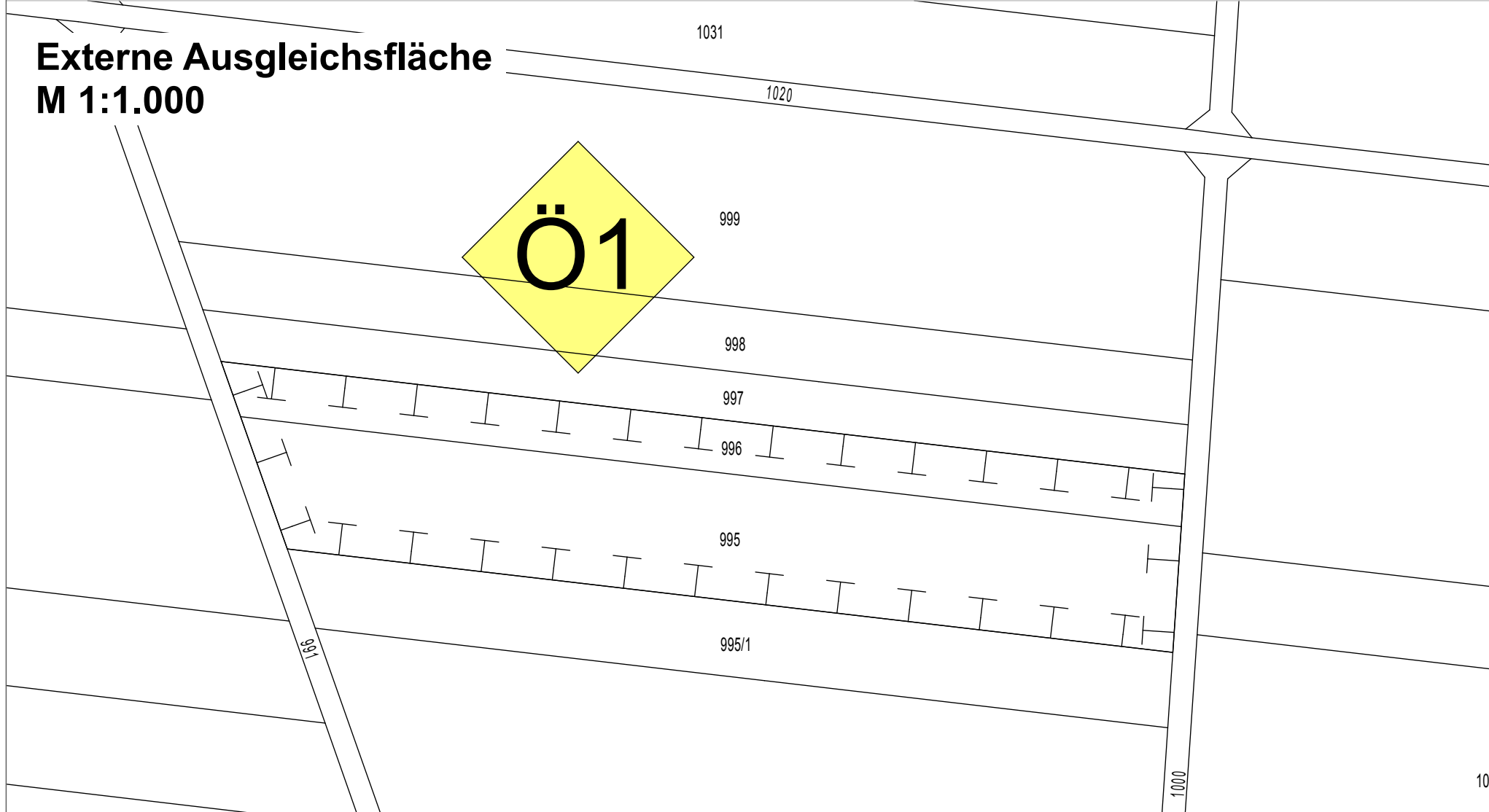




Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der **Bayer. Bauordnung (BayBO)** vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Entscheid des BayVerfGH vom 9. S. 2016 (GVBl. S. 89), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), des **Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), des **Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)** vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art 9a des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 485) und des Gesetzes über die **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

WA **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
Von den Nutzungen nach Abs. 3 können ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

WH Die Wandhöhe für Hauptgebäude wird mit maximal 4,20 m über Erdgeschoss-rohrfußboden festgesetzt. Sie gilt nicht für Dachaufbauten und Zwerchhäuser.
Die Wandhöhe für Garagen und Nebenanlagen wird mit maximal 2,80 m über Erdgeschossrohrfußboden festgesetzt.
Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

FH Die Firsthöhe wird mit maximal 5,00 m über Wandhöhe festgesetzt.
Die Firsthöhe im Baufeld für überdachte Terrassen (WG) wird mit maximal 1,20 m über Bezugspunkt festgesetzt.

GRZ **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)
Die zulässige GRZ beträgt 0,35.
In der Hauptnutzfläche zu berücksichtigen sind Hauptgebäude, Terrassen, Balkone und Loggien.

GFZ **Geschossflächenzahl** (§ 20 BauNVO)
Die zulässige GFZ beträgt 0,70.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
o Es wird die Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, Garagen jedoch erst in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie.
Zufahrten, Stellplätze und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Überschreitungen der Baugrenze bis 1,50 m sind zulässig für Überdachungen von Hauseingängen sowie Eingangsstufen.

Hausformen (§ 22 BauNVO)
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen wie Gartenhütten und Geräteschuppen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
1 WE Es ist maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.
2 WE Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB sowie Art. 23 BayStrWG)
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Gehweg
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Bauverbotszone bis 20,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der St 3202
Umgebung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind
Baubeschränkungszone bis 40,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie

7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen

8. Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Flächen für die Landwirtschaft

9. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Es werden Leitungsrechte für einen Schmutz- und Niederschlagswasserkanal zugunsten der Entsorgungsbetriebe festgesetzt.

10. Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)
Passive Schallschutzanforderungen für das Erd- und Dachgeschoss der Anwesen Thaoner Straße 15, 17 und 18
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärmwirkungen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich auf der straßenseitigen Ostfassade besitzen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist und diese Räume ein weiteres Fenster, das geöffnet werden kann, zur seitlichen Fassadenseite aufweisen.

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)
11.1 **Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
Anpflanzung von Bäumen
Die im Plan auf der Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es besteht Standortbindung.
Je Baugrundstück ist ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mindestens 8 m² unversiegelte Baumscheibelfläche) zur Verfügung zu stellen. Zu allen Pflanzungen gehört eine den Wuchs fördernde Unterhaltung und bei Ausfällen ggf. der Ersatz durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres.

Die Arten und ihre Pflanzqualität richten sich nach Tabelle 1.

Tabelle 1 (Bäume im Baugebiet)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität ≥
Feldahorn	Acer campestre ¹ L.S.	H 3xv mb 16-18
Sorbalahorn	Acer dasycarpum ¹ L.S.	H 3xv mb 16-18
Purpure-Eiche	Alnus spaethii ¹	H 3xv mb 16-18
Welsch-Birne	Betula pendula ¹	H 3xv mb 16-18
Hainbuche	Carpinus betulus ¹	H 3xv mb 16-18
Baumhasel	Corylus avellana ¹	H 3xv mb 16-18
Blumen-Eiche	Fraxinus ornus ¹	H 3xv mb 16-18
Ginkgo	Ginkgo biloba ¹	H 3xv mb 16-18
Holzahorn	Malus sylvestris ¹	H 3xv mb 16-18
Vogelkirsche	Prunus avium ¹	H 3xv mb 16-18
Stadtbirne	Pyrus calleryana ¹ L.S.	H 3xv mb 16-18
Eberesche	Sorbus aucuparia ¹ L.S.	H 3xv mb 16-18
Labell-Ulme	Ulmus Loebl ¹	H 3xv mb 16-18

* standortheimische Arten, ¹) Vor dem Hintergrund des Klimawandels zulässig

Anpflanzung von Sträuchern
Die an die landwirtschaftliche Fläche angrenzenden Grundstücke sind auf 50 % ihrer Länge mit Sträuchern gemäß Tabelle 2 zu bepflanzen.

Tabelle 2 (Sträucher im Baugebiet)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität ≥
Hainbuche	Carpinus betulus	vStr. h 70-90
Roter Hirtengelb	Cornus A.U.S.	vStr. h 70-90
Hasel	Corylus avellana ¹	vStr. h 70-90
Waldahorn	Crataegus monogyna ¹	vStr. h 70-90
Pflaumenblume	Eucalyptus europaeus ¹	vStr. h 70-90
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare ¹	vStr. h 70-90
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum ¹	vStr. h 70-90
Schlehdorn	Prunus spinosa ¹	vStr. h 70-90
Rosa A.U.S.	Rosa A.U.S.	vStr. h 70-90
Purpurweide	Salix purpurea "Nana"	vStr. h 70-90
Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia ¹	vStr. h 70-90
Schweizer Holunder	Sambucus nigra ¹	vStr. h 70-90
Fleider	Syringa A.U.S.	vStr. h 70-90
Wolliger Schneeball	Viburnum A.U.S.	vStr. h 70-90

* standortheimische Arten

11.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und ab einer Größe von 15 m² sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung anzulegen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumspalten zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

11.3 Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)
Gehölzrücken und Rückschnitte sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB.

11.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10 % und nicht für Eingrünungen entlang der Grundstücksgrenze zulässig.
Vorgärten sind auf einer Breite von 5,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Fassade vollflächig gärtnerisch anzulegen.

11.5 Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)
Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

11.6 Dachmaterialien
Dachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

11.7 Kompensationsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 1a BauGB)
Dem Bebauungsplan werden 3.470 m² aus der Parzelle Fl. Nr. 995 als Ausgleichsfläche Ö 1 zugeordnet. Auf Fl. Nr. 995 wurde 2003 intensiv genutztes Grünland in eine Streuobstwiese umgewandelt.

12. Sonstige Planzeichen

12.1 Geländeveränderungen
Zur Einhaltung der festgesetzten Erdgeschossrohrfußbodenhöhen sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,00 m zulässig. Abgrabungen sind jedoch nur bis 1,0 m zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.
Abweichend davon sind Abgrabungen innerhalb des als überdachte Terrassen markierten Bereichs zur Herstellung eines vollwertig nutzbaren Untergeschosses bis zu einer Tiefe von 2,50 m unter Bezugspunkt zulässig.

Stützmauern
Zur Terrassierung des Geländes sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze nur dort, wo sie im Plan zugelassen werden, bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Stützwandhöhe darf die zugeordnete Erdgeschossrohrfußbodenhöhe nicht überschreiten.

Schnitt 1-1
Zur Herstellung eines vollwertig nutzbaren Untergeschosses bis zu einer Tiefe von 2,50 m unter Bezugspunkt zulässig.

Systemschnitten
Haus 1 bis 13 (nur ungerade Zahlen) Haus 15, 17 und 18

Ga/Na Garagen/Nebenanlagen
T überdachte Terrassen

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen (§ 1 Abs. 4 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)
Eingemessene Geländehöhen in Metern über NN
geplante Geländehöhen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

1. Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Es sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.
Ist im Plan eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für den Hauptfirst. Abweichend dazu angeordnete Firste für Zwerchhäuser oder quergestellte Giebel sind zulässig.
Dachfarbe
Die Dächer sind in roten bis rotbraunen Farbtönen oder anthrazitfarben einzudecken. Glänzende Farben oder glasierte Dachsteine/Ziegel sind unzulässig. Garagendächer sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis max. 7° auszubilden.

2. Dachaufbauten
Oberhalb der ersten Dachgeschossebene sind Dachaufbauten wie z.B. Gauben, Zwerchhäuser und quergestellte Giebel unzulässig.

2.1 Gauben
Die maximale Breite einer Gaube beträgt 2,50 m. Insgesamt darf die Breite der Gauben 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.
Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig. Schieppsgauben sind unzulässig.

2.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebel
Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.

2.3 Abstände
Der Abstand der Firsthöhe von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Firsthöhe des Hauptdaches muss mindestens 0,60 m betragen.
Der seitliche Abstand von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen.
Systemschnitte Dachaufbauten

3. Einfriedungen
Es sind nur offene Einfriedungen wie z.B. Stabgitter- und Maschendrahtzäune sowie Staketenzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände zulässig.
Sofern Einfriedungen auf Stützmauern errichtet werden, darf die Höhe von Stützmauer und Einfriedung 2,0 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.
Zur landwirtschaftlichen Fläche sind die Einfriedungen mit Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen.
Geschlossene Mauern und Sichtschutzzäune sind unzulässig.

4. Abstandsflächen
Für Hauptgebäude richten sich die Abstandsflächen nach den Regelungen des Art. 6 Abs. 1 - 6 und 8 BayBO. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
An den seitlichen Grundstücksgrenzen, an denen im Plan die Errichtung einer Stützmauer zulässig ist, wird eine Wandhöhe von 3,60 m über natürlichem Gelände für Garagen und Nebenanlagen zugelassen.
Im Übrigen richten sich Länge und Wandhöhe grenznäher Garagen, Carports und Nebenanlagen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO.

5. Stellplatzsatzung
Die Satzung der Stadt Alzenau über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist nicht zu beachten.
Stattdessen gilt:
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
Einer erforderliche Stellplatz muss unabhängig voneinander anfuhrbar sein.
Im Übrigen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30. November 1993.

C. Hinweise

1. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege
Bei Erdbaurbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 20 Denkmal-schutzgesetz unverzüglich dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Mommelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denk-malschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Kampfmittel
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

3. Schichtenwasser
Gegen das eventuell stellen- und teilweise zu erwartende Schichtenwasser sind bei den einzelnen Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und das anfallende Wasser gesondert abzuleiten.

4. Schutz des Oberbodens
Oberboden ist innerhalb des Baugebietes zu sichern und möglichst wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.

5. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch aus-schließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrecht-lichen Vorgehensvorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten.

5.2 Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

6. Immissionsschutz
6.1 Von dem nordöstlich gelegenen Aussiedlerhof können bei ungünstigen Wind-verhältnissen an einigen Jahrestagen Geruchsmissionen auf das Plangebiet einwirken.

6.2 Auf das Plangebiet können auch in den Nachtstunden von den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen einwirken. Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen oder Einschränkungen der Tätigkeiten können gegenüber dem Landwirt nicht geltend gemacht werden.

6.3 Auf die von der Staatsstraße auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaustellhalter der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.

7. Löschwasserversorgung
Der notwendige Löschwasserbedarf von 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden kann sichergestellt werden.

8. Freiflächenplan
Zum Nachweis der Einhaltung der gründerungsplanerischen Regelungen ist der Baubeginn mit einem Freiflächenplan mit Darstellungen und Erläuterungen beizufügen.

9. Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Januar 2017“.

vorhandene Flurstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze
vorhandene Gebäude

Verfahrensvermerke

Der Beschluss des Stadtrates der Stadt Alzenau gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadteilt Michelbach den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Karlsteine“ aufzustellen, wurde am 17.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.12.2016 bis einschließlich 20.01.2017. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB im gleichen Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom ____2017 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2017 bis einschließlich ____2017 öffentlich ausgestellt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Stadt Alzenau hat mit Beschluss des Stadtrates vom ____2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Karlsteine“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Alzenau, ____2017
Legler
Erster Bürgermeister

Stadt Alzenau, ____2017
Legler
Erster Bürgermeister

Stadt Alzenau, ____2017
Legler
Erster Bürgermeister

Stadt Alzenau, ____2017
Legler
Erster Bürgermeister

STADT ALZENAU
ORTSTEIL MICHELBAH
Bebauungsplan
"Karlsteine"
ENTWURF
Datum: 11.04.2017
M 1:500

PLANER FM
STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 • 63741 Schaffenburg
Telefon 06021 411198 Fax 06021 450998
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de