A. FESTSETZUNGEN

A.1 FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

A.1.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2-14 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Ausgeschlossen werden die nach Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zugelassenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB, §§ 16 - 20 Bau NVO)

0,4 — GRZ = Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

1,2 — GFZ = Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO als Höchstmaß.

WH — Wandhöhe max. 6,80 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut der Gebäude

FH — Firsthöhe max. 13,0 m von der festgesetzten Bezugshöhe.
Höheneinstellung: Bezugshöhe ist die Höhe der Achse Erschließungsstraße, jeweils gemessen in Gebäudemitte.

II — Zahl der Vollgeschosse; zwingend
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mind. 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche Geländeoberfläche.

D — Dachgeschoss: Es darf ein Vollgeschoss sein.

BAUWEISE / BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 Bau NVO)

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksflächen

o, ED — offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

MINDESTGRÖSSE DER BAURUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße beträgt 650 m². Je 130 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist aufzufangen (z. B. Regenwasserzisternen o.ä.), wiederzuverwerten und nach Möglichkeit vorort auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Es darf nur schadstofffreies Niederschlagswasser versickert werden. Bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.
Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen:

LPB II, III, IV — Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Aufgrund der anfallenden Verkehrslärmimmissionen von der Hanauer Straße in den Geltungsbereich ist mit erhöhten Lärmwerten zu rechnen.
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile einschließlich der Fenster entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Nov. 1989) auszubilden. Grundlage hierzu sind die o. g. Lärmpegelbereiche.

Lärmpegelbereiche	mind. erforderliches Schalldämmmaß R´w,res in dB bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen etc.
II	30
III	35
IV	40

Betten- und Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Außenbauteile einschließlich Fenster entsprechen.
Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden. Der Nachweis ist sowohl im Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO ff. als auch in den Genehmigungsverfahren nach Art. 59 und Art. 60 BayBO ff. zu führen bzw. vorzulegen. Darüber hinaus ist er Grundlage der Bauausführung.

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

An der Einmündung der Dieselstraße in die Hanauer Straße ist eine Sichtfläche freizuhalten: Höhe der baulichen Anlagen, Ablagerungen oder Pflanzungen jeglicher Art max. 0,80 m über Straßenoberkante

Ein- und Ausfahrten an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB): Bereich **ohne** Ein- und Ausfahrten

A.1.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 i. V. m. Art. 81 BayBO)

DACHGESTALTUNG

SD — Satteldach; Krüppelwalme sind nicht zulässig; Dachneigung 18° bis 45°; Dachgauben und Quergiebel gem. Festsetzungen

KNIESTOCK — Zulässig bis maximal 0,60 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohfußboden und OK Sparren

QUERGIEBEL — Unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude;
- Firsthöhe muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen;
- Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen;
- Die max. zulässige Wandhöhe des Haupthauses gilt nicht für Quergiebel.

GAUBEN — Unter folgenden Voraussetzungen als Einzelgauben zulässig:
- Dachneigung mind. 30 Grad
- Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufl änge;
- Abstand der Gauben mind. 1,50 m von der Vorderkante Giebel;
- Gauben sind zur Aussenwand mind. um die Wandstärke zurückzusetzen;
- Die Firsthöhe muss min. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen;
- Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Gaubenbänder, Blindgauben oder Gauben in einer zweiten Dachebene sind unzulässig.

NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind einzeln bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig. Außerhalb der Baugrenze (ausgenommen im markierten Bereich an der Einmündung der Dieselstraße in die Hanauer Straße) sind zulässig:
- ausnahmsweise Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO;
- Carports, unter Beachtung der Vorgaben der Satzung der Stadt Alzenau über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung;
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Fahrräder;
- Ein- bzw. Ausfahrten zu Tiefgaragen senkrecht zur Königsberger Straße, soweit diese außerhalb der Baugrenze nicht überdacht und seitlich durch bauliche Anlagen mit einer Höhe von maximal 0,80 m über Rampenniveau gefasst sind.

Die Satzung der Stadt Alzenau über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten; die nachstehend getroffenen Festsetzungen haben Vorrang gegenüber etwaigen Regelungen in der in Halbsatz 1 benannten Satzung.

Zwischen geschlossenen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Zu-/Abfahrtsbereich (Stauraum) mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m auszubilden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen grundsätzlich unabhängig anfahrbar sein; bei Anordnung eines Stellplatzes in dem vor geschlossenen Garagen gefordertem Stauraum, wird der in der Garage „gefangene" Stellplatz für den baurechtlichen Stellplatznachweis anerkannt.
Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze für Kraftfahrzeuge bzw. Garagen/Carports dürfen nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden.
Direkt entlang einer Grenze bzw. im grenznahen Bereich von 3 m zu einer Grenze ist die Errichtung von Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen je Grundstück maximal einmal zulässig.

ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

EINFRIEDUNG

Offene Einfriedungen wie Stabgitter- oder Maschendrahtzäune, Hecken (lt. Pflanzliste). Die Einfriedungshöhe entlang der Königsberger Straße darf max. 1,00 m betragen. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern oder Sichtschutzzäune sind nicht zulässig.
Parallel zur Hanauer Straße können zur abschirmenden Wirkung geschlossene Einfriedungen bis 2 m errichtet werden.

GESTALTUNGSSATZUNG

Sofern der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, sind die Vorgaben der Gestaltungssatzung "Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe" vom 23.05.2014 zu beachten.

A.2 FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 a BauGB)

FLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.
Im Vorgarten ist auf mind. 50 % der Grundstücksfläche parallel zur Erschließungsstraße eine durchgängige mind. 2 m breite Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Befestigte Flächen, wie Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen o .ä. sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM

(Standort flexibel) — Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) gemäß nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Hausbaum zu pflanzen.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

BÄUME — Feld-Ahorn (Acer campestre); Spitzahorn (Acer platanoides); Bergahorn (Acer pseudoplatanus); Roterle (Alnus glutinosa); Hainbuche (Carpinus betulus); Esskastanie (Castanea sativa); Esche (Fraxinus excelsior); Walnuss (Juglans regia) Vogelkirsche (Prunus avium); Stieleiche (Quercus pedunculata); Traubeneiche (Quercus petraea); Silberweide (Salix alba); Eberesche (Sorbus aucuparia); Winterlinde (Tilia cordata); Obstbäume

KLETTERPFLANZEN — Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba); Efeu (Hedera helix); Hopfen (Humulus lupulus); Jelängerjelieber (Lonicera Caprifolium); Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolla); Knöterich (Polygonum aubert); Blauregen (Wisteria sinensis)

STRÄUCHER — Hainbuche (Carpinus betulus); Hartriegel (Cornus sanguinea); Haselnuß (Corylus avellana); Weißdorn (Crataegus monogyna); Schlehe (Prunus spinosa); Faulbaum (Rhamnus frangula); Heckenrose (Rosa canina); Brombeere (Rubus fruticosus); Salweide (Salix caprea); Schwarzer Holunder (Sambucus nigra); Schneeball (Viburnum lantana)

Qualitätsvorgaben:
Bäume mit Stammumfang 12 - 14 cm; Sträucher 60 - 100 cm, mindestens 3 x verpflanzt

B) HINWEISE / LEGENDE

DENKMALSCHUTZ

Es wird auf Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen, nach dem aufgefundene Bodendenkmäler unverzüglich der Denmkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmlapflege anzuzeigen sind.
Weiterhin wird auf die Verpflichtung nach Art 8. Abs. 2 DSchG hingewiesen, aufgefundene Gegenstände und Fundort bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

REGENWASSER

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Alzenau den Bau von Regenwassernutzungsanlagen finanziell fördert.
Das ATV-DVWK Merkblatt M 153 "Die Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" ist zu beachten.

PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster "Geobasisdaten C Bayerische Vermessungsverwaltung", Stand 2016

SONSTIGE PLANLEGENDEN

2570/11 — Flurstücksnummern vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Hausform

z.B.:

WA	II +D
0,4	1,2
o	ED

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist**.**

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, (GVBl 1998, S. 796), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

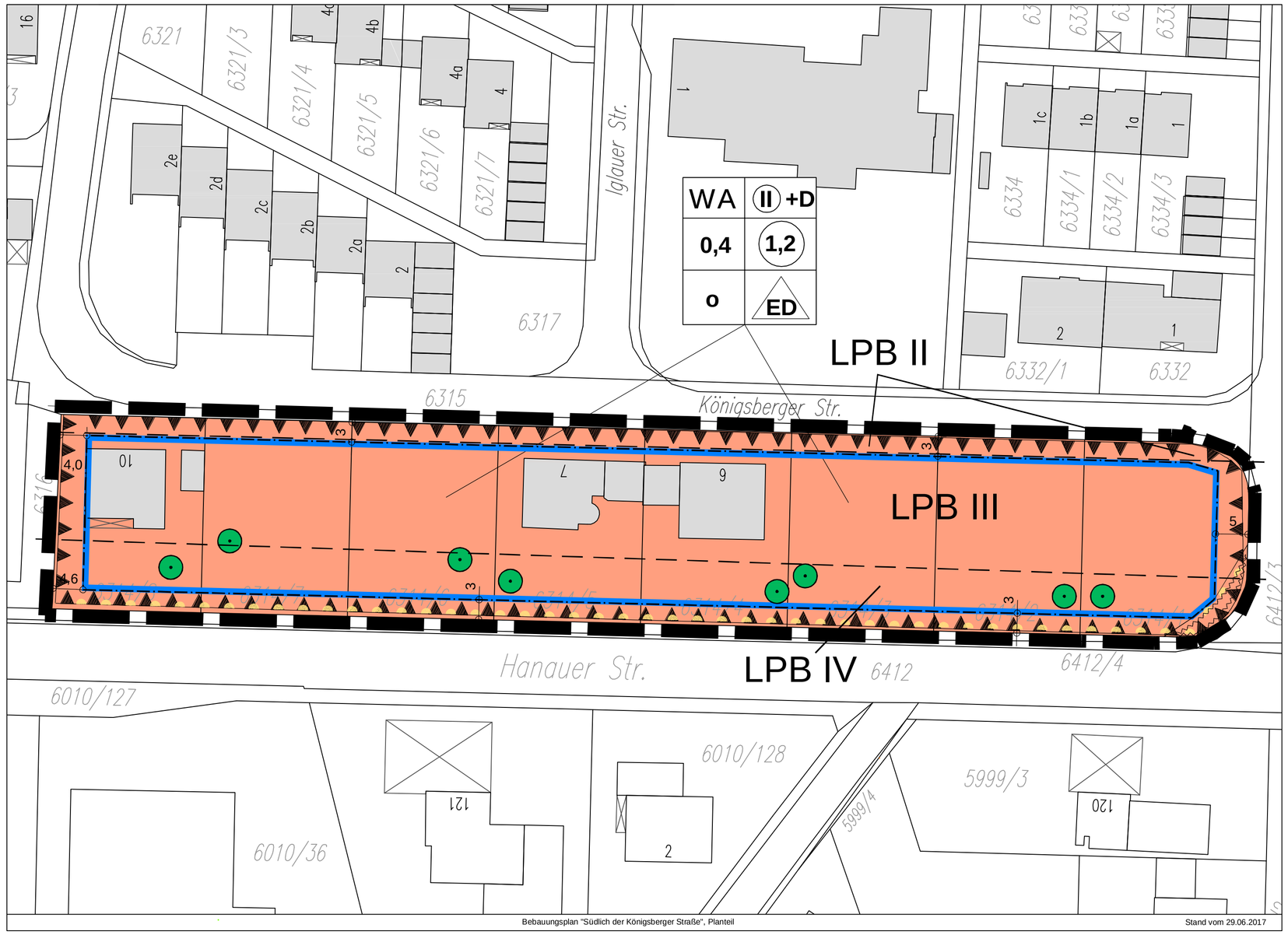
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl 2011, S. 82), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist.

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 4. April 2017 (GVBl. S. 70) geändert worden ist

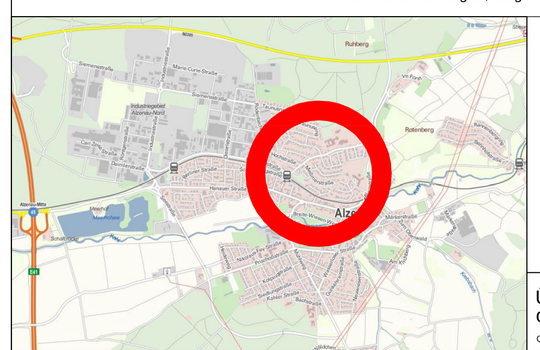
Plankarte: Maßstab 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 2 Absatz 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 Absatz 2 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Stadtrat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Das Verfahren wurde nach § 13 a BauGB durchgeführt.

1.) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom xx.xx.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2.) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2017 bis xx.xx.2017 beteiligt.
3.) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2017 bis xx.xx.2017 öffentlich ausgelegt.
4.) Die Stadt Alzenau hat mit Beschluss des Stadtrats vom..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
Alzenau,den .....
(Siegel)
.....
Dr. Alexander Legler, Bürgermeister
5.) Ausgefertigt Alzenau, den .....
(Siegel)
.....
Dr. Alexander Legler, Bürgermeister
6.) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Alzenau, den .....
(Siegel)
.....
Dr. Alexander Legler, Bürgermeister



Übersichtsplan
o. M.
Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung

STADT ALZENAU
KREIS ASCHAFFENBURG

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Südlich der Königsberger Straße

Architekturbüro
Schuler & Schickling
GmbH Diplom-Ingenieure u. Architekten ByAK
Rhönstr. 1 63762 Großostheim
Tel. 06026 - 99881-0 Fax 06026-99881-11

N W O S

redaktionelle Änderung 05.07.2017