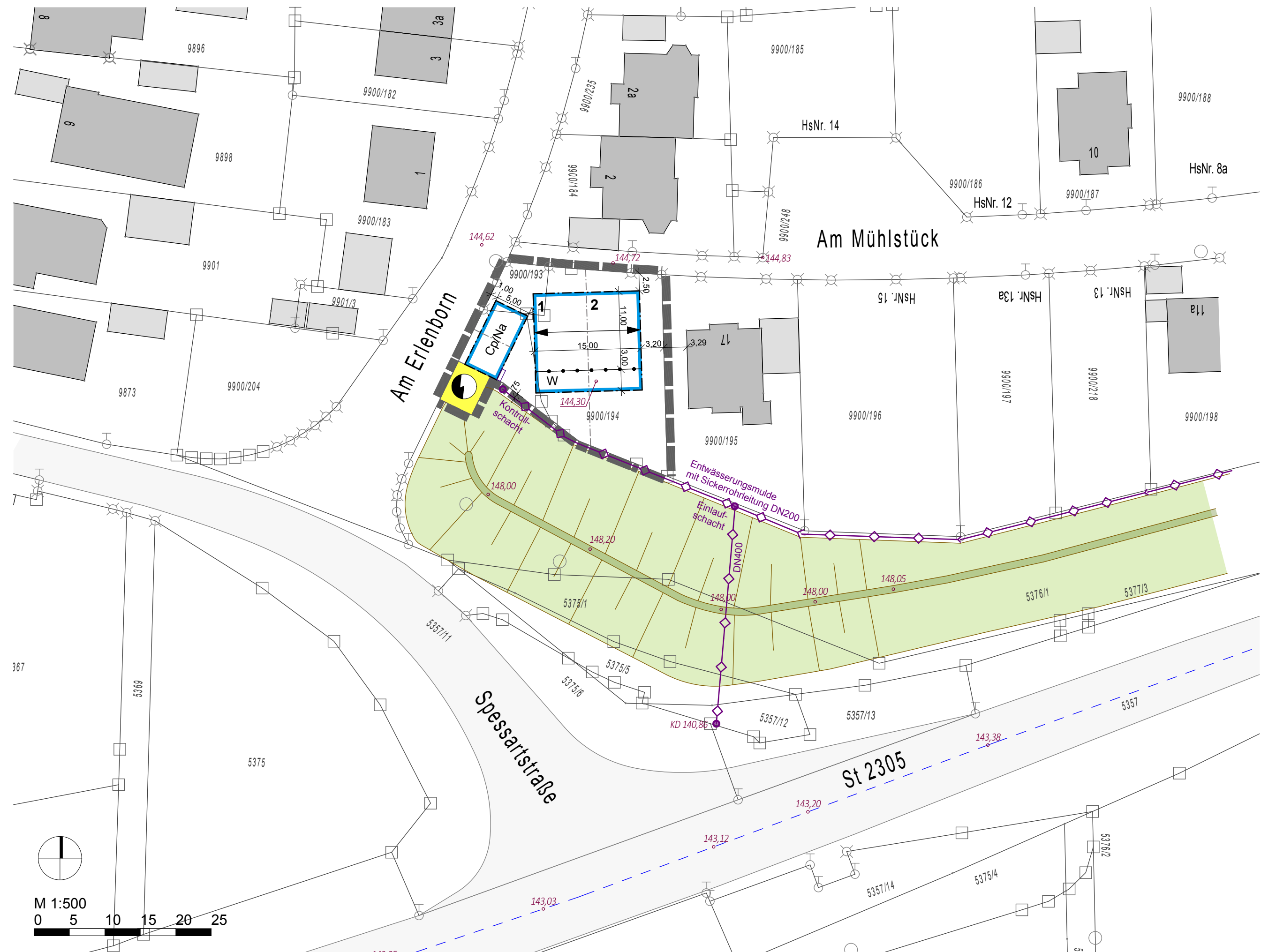




Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 3 ÄndG vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) und der **(Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

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.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

WH Die Wandhöhe wird mit maximal 148,80 mÜNN festgesetzt. Sie gilt nicht für Dachaufbauten und Zwerchhäuser.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige GRZ beträgt 0,4. 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 offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zufahrten, Stellplätze und Wege sowie Nebenanlagen bis 15 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. **Flächen für Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafostation

5. **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)

5.1 **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Je Baugrundstück ist ein Laubbaum entsprechend nachfolgender Auswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität ≥
Feldahorn	Acer campestre i.S.	H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	Acer platanoides i.S.	H 3xv mB 16-18
Hainbuche	Carpinus betulus	H 3xv mB 16-18
Baumhasel	Corylus colurna	H 3xv mB 16-18
Blumen-Esche	Fraxinus ornus	H 3xv mB 16-18
Holzapfel	Malus sylvestris	H 3xv mB 16-18
Vogelkirsche	Prunus avium	H 3xv mB 16-18
Stadtbirne	Pyrus calleryana i.S.	H 3xv mB 16-18
Eberesche	Sorbus aucuparia i.S.	H 3xv mB 16-18
Obstbäume		H 2xv oB 12-14

Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

5.2 **Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

Rodungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB.

5.3 **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 % zulässig.

5.4 **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.

5.5 **Regenwasserspeicheranlagen**

Das auf Dächern anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Weise aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden, z.B. für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung. Der Überlauf einer Regenwasserspeicheranlage ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss an die bestehende Kanalisation ist nur zulässig, sofern eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist.

5.6 **Dachmaterialien**
Dachflächen, die an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

6. **Sonstige Planzeichen**

Cp/Na Carports/ Nebenanlagen

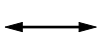
W Wintergärten/ überdachte Terrassen

● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Höhen (§ 1 Abs. 4 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

144,72 Geländehöhen in Metern über NN

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Bay BO)

1.



Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO)

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zulässig. Die im Plan festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten.

Anbauten wie z. B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen sowie Carports und Nebenanlagen dürfen auch geringere Dachneigungen aufweisen.

Die Dächer der Doppelhaushälften müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

Die Dächer sind in roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Glänzende Farben oder glasierte Dachsteine/Ziegel sind unzulässig.

2. **Dachaufbauten**

Oberhalb der ersten Dachgeschossebene sind Dachaufbauten wie z.B. Gauben, Zwerchhäuser und quergestellten 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.

Es ist nur eine Dachgaubenform zulässig. Schleppgauben sind unzulässig.

2.2

Zwerchhäuser und quergestellte Giebel

Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.

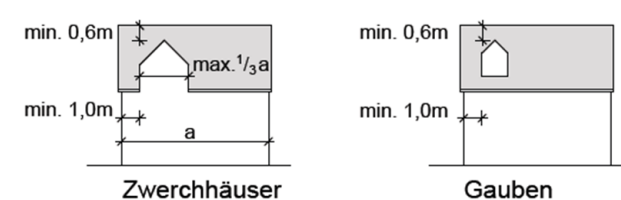
2.3

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.

Systemskizze Dachaufbauten



3. **Einfriedigungen**

Es sind nur offene Einfriedungen wie z.B. Stabgitter- und Maschendrahtzäune sowie Staketenzäune zulässig. Die maximal zulässige Höhe über Gelände beträgt:

0,80 m zum öffentlichen Verkehrsfläche und

1,20 m zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze.

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.

C. Hinweise

1. **Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf 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 Denkmalschutzbehörde 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 Bombenblindgänge vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

3.

Schichtenwasser

Gegen das eventuell stellen- und zeitweise 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
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

6.

Immissionsschutz

Auf die von der Staatsstraße auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaustraßenträger 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.

Regenwassernutzungsanlagen

Die Stadt Alzenau fördert die Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen für Nutzungen, für die kein Wasser in Trinkwasserqualität benötigt wird, z.B. für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung. Die entsprechenden Richtlinien der Stadt Alzenau zur Förderung des Baus von Regenwassernutzungsanlagen sind zu beachten.

9.

Freiflächenplan

Zum Nachweis der Einhaltung der grünordnungsplanerischen Regelungen ist der Baueingabe ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellungen und Erläuterungen beizufügen.

10.

Plangrundlage

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

vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Gebäude

Verfahrensvermerke

Der Beschluss des Stadtrates der Stadt Alzenau gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtteil Michelbach den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Michelbach Nordost - Am Erlenborn“ i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen, wurde am _____. 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

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 ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger 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 „Michelbach Nordost - Am Erlenborn“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Alzenau, _____. 2017
Dr. Alexander Legler
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom _____. 2017 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom _____. 2017 identisch ist.

Stadt Alzenau, _____. 2017
Dr. Alexander Legler
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Michelbach Nordost - Am Erlenborn“ wurde am _____. 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Alzenau, _____. 2017
Dr. Alexander Legler
Erster Bürgermeister

STADT ALZENA U ORTSTEIL MICHEL BACH

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Michelbach Nordost - Am Erlenborn"

ENTWURF

Datum: 21.06.2017

M 1:500



STADT PLANUNG
ENERGIEBERATUNG

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198 Fax 06021 450998
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de