

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)



Allgemeines Wohngebiet nach § 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.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

z. B. 0,35 GRZ = Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO,
§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO findet keine Anwendung.

z. B. 0,7 GFZ = Geschosflächenzahl nach § 20 BauNVO als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse, zulässig

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

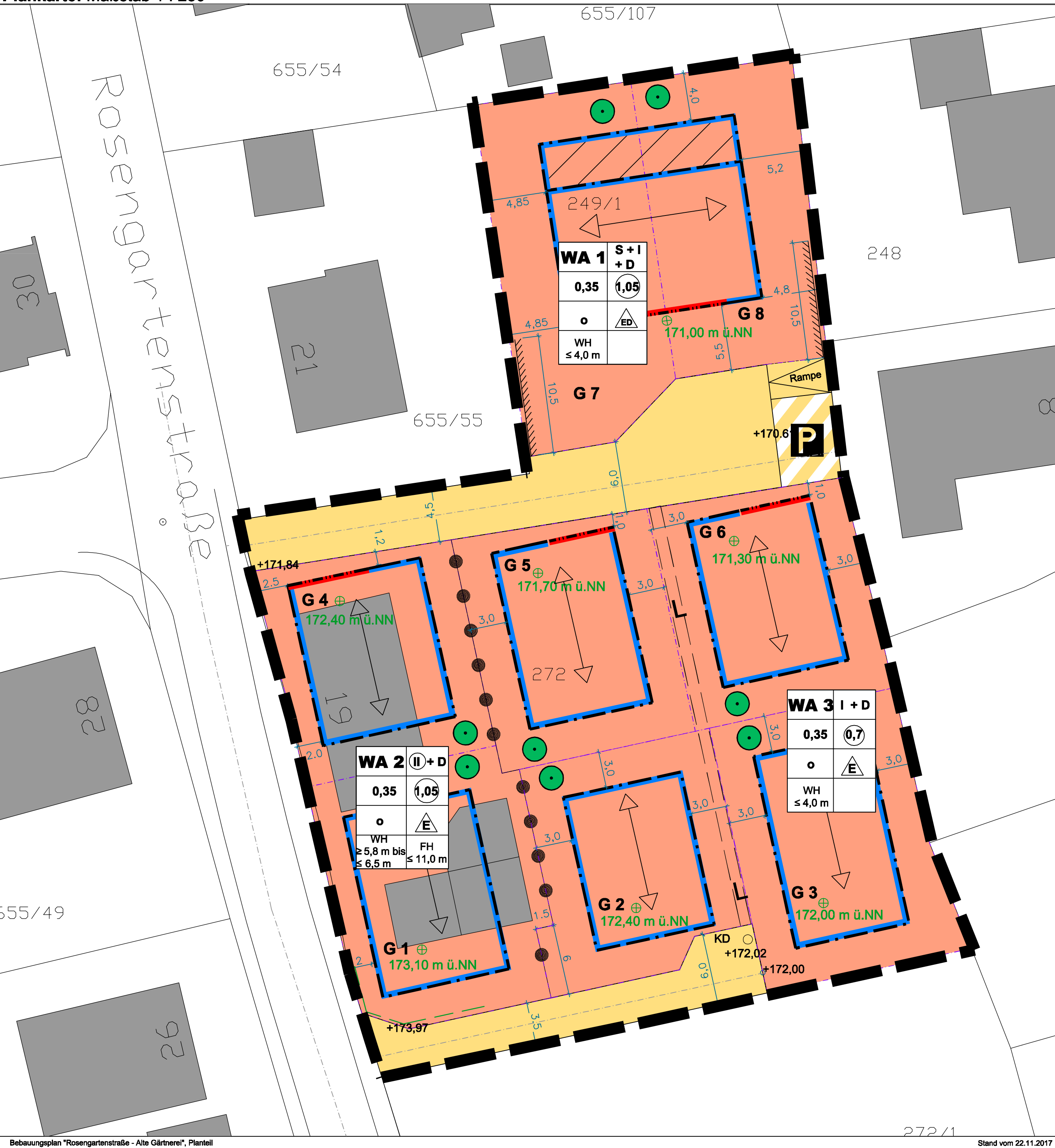
D Dachgeschoss, es darf ein Vollgeschoss sein.

S Sockel-/Untergeschoss, es darf ein Vollgeschoss sein.

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

Bebauungsplan "Rosengartenstraße - Alte Gärtner", Festsetzungen 1/7 Stand vom 22.11.2017

Plankarte: Maßstab 1 : 250



WH

max. Wandhöhe über Bezugshöhe; als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe auf dem jeweiligen Baugrundstück bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut der Gebäude.

FH

max. Firsthöhe im WA 2 von der festgesetzten Bezugshöhe.

Höheneinstellung: festgesetzte Bezugshöhen für die einzelnen Baugrundstücke bezogen auf Normalnull pro Grundstück.

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

Baugrenze

separates Baufenster im WA 1 für eingeschossige Anbauten im Sockelgeschoss

Baulinie

nicht überbaubare Grundstücksflächen;

Außerhalb der Baugrenze sind zulässig:

- ausnahmsweise Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO;
- Garagen und 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 und Fahrräder.

offene Bauweise,

nur Einzelhäuser zulässig,

Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind einzeln bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig.

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Firstrichtung

Bebauungsplan "Rosengartenstraße - Alte Gärtner", Festsetzungen 2/7

Stand vom 22.11.2017

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkplätze bzw. Besucherparkplätze

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

VERSICKERUNG

ARTENSCHUTZMAßNAHMEN I. V. m. § 44 BNatSchG

- Rodung von Gehölzen und Entfernung von Nistkästen außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. und 28.02.; sollten Vorkommen vorhanden sein, ist eine Entfernung zu verschieben, bis die Kästen verlassen sind,
- Abrisszeitraum der Gebäude in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. (bereits Anfang 2017 erfolgt),
- Ersatz potenzieller Gebäudequartiere und Nisthilfen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Aschaffenburg) für
 - Vögelnisthilfen (Halbhöhlen- und Höhlenbrüterkästen) und
 - Fledermausnisthilfen

Es sind mind. 25 Vogelnistkästen, darunter ca. 10-15 Kleinhöhlennisthilfen, ca. 8-10 Halbhöhlenbrüternisthilfen sowie mindestens 1 Eulennisthilfe und mindestens 2 Mehlschwalbennisthilfen in Form von Doppelnestern, vorzusehen.

Eine der beiden Mehlschwalbennisthilfen ist im Falle eines Gebäudeabrisses in der unmittelbaren Umgebung des Untersuchungsgebietes an einem anderen Gebäude so anzubringen, dass sie in mindestens ca. 3 m Höhe und mit freiem Anflug positioniert ist. Die Eulennisthilfe ist vor der Rodung der Gehölze im Bereich des Untersuchungsgebietes an einem älteren Baum in der näheren Umgebung in einer Höhe von mindestens 3-4 m anzubringen (da der bisherige Kasten einen sehr guten Zustand aufweist, kann er nach einer Reinigung auch umgehängt und weiterhin verwendet werden). Die übrigen Vogelnisthilfen sind zur Hälfte (jeweils Halbhöhlen- und Höhlenbrüterkästen) an Gehölzen bzw. Gebäuden der Umgebung anzubringen. Die verbleibenden Nisthilfen sind an den neu entstehenden Gebäuden und Gehölzen im Bereich der geplanten Hausgärten vorzusehen. Insbesondere ist auch mindestens eine Mehlschwalbennisthilfe an den neu entstehenden Gebäuden anzubringen.

Die potenziellen Gebäudequartiere sowie der bereits vorhandene Fledermausquartierkasten sind durch insgesamt 8-10 Fledermaussonnenquartiere zu ersetzen, die anteilig an den Gebäuden im unmittelbaren Umfeld sowie an den geplanten Wohngebäuden anzubringen sind. Auch hier kann nach Durchführung einer Reinigung (momentan befindet sich ein Wespennest im Kasten) der bisherige Quartierkasten ggf. wiederverwendet werden.

Bei der Auswahl und Anbringung (Standortwahl) aller Nistkästen sind qualifizierte Fachkräfte zu Rate zu ziehen, um den Ansprüchen der jeweiligen Arten gerecht zu werden.

FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

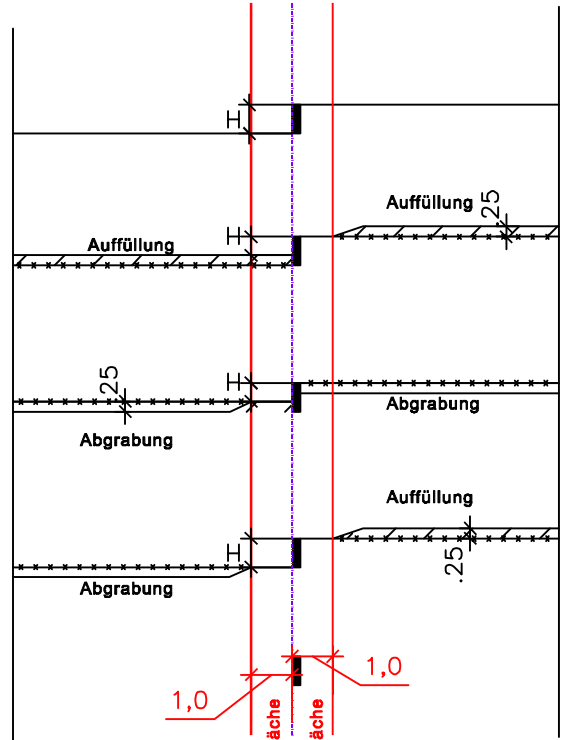
Es wird ein Leitungsrecht für einen Schmutz- und Niederschlagswasserkanal zugunsten der Entsorgungsbetriebe festgesetzt.

Bebauungsplan "Rosengartenstraße - Alte Gärtner", Festsetzungen 2/7

Stand vom 22.11.2017

Ausnahme: Auf dem Grundstück 1 im WA 2 ist in dem gekennzeichneten Bereich entlang der Rosengartenstraße sowie an der südlichen Grenze eine Einfriedung bis max. 1,80 m zulässig.
Im WA 1 sind Geländeauffüllungen bis zur Bezugshöhe entlang der Nachbargrenze nur bis zu einer Tiefe bis 10,50 m von der Straßenbegrenzung zulässig. Der weitere Geländeverlauf in einem Abstand von 3,0 m an der westlichen und der östlichen Nachbargrenze sowie das übrige Gelände im rückwärtigen Bereich darf nicht aufgeführt oder abgegraben werden.
Im WA 2 und 3 darf grundsätzlich bis zur Bezugshöhe des jeweiligen Baugrundstückes aufgefüllt oder abgegraben werden.
Die Geländeveränderungen können mit durchgehenden Stützständen, abgestuften Stützständen, Gabionen, Treppen, Böschungen o. ä. gestaltet werden. Entlang der Grenzen zu den benachbarten Grundstücken ist das neu hergestellte Gelände gegen selbständige Erdbewegungen, Erosion o. ä. fachgerecht abzusichern. Stützmauern und Gabionen sowie Böschungen, etc. sind zu begrünen. Pflanzbeispiele siehe separate Liste unter A.2 Grünordnungsplan. Es ist die Absturzsicherung nach BayBO zu beachten.

Entlang der Nachbargrenzen sind nach untenstehender schematischer Darstellung (ohne Maßstab) folgende Auffüllungen/Abgrabungen zulässig: Ausgehend von der festgesetzten Bezugshöhe sind zusätzliche Auffüllungen und Abgrabungen bis 0,25 m bis zur Grenze zulässig, aus denen sich eine Verringerung des Geländeversatzes H (Höhenversatz) zwischen Ober- und Unterlieger ergibt. Im übrigen ist ein **Mindestabstand von 1,0 m** zur Grenze des Nachbargrundstückes einzuhalten.



Bebauungsplan "Rosengartenstraße - Alte Gärtner", Festsetzungen 5/7

Stand vom 22.11.2017

PLANGRUNDLAGE

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

SONSTIGE PLANLEGENDEN

Art der baul. Nutzung	Zahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Einzel-/Doppelhäuser
Wandhöhe	Firsthöhe

WA 3	I + D
0,35	0,7
o	ED
WH	FH

z.B.:

Grundstücksnummern

Flurstücksnummern, vorhandene Grundstücksgrenzen

Kanaldeckel

Höhenangabe über Normalnull

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) 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 § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) 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 zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) 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.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) 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.

Bebauungsplan "Rosengartenstraße - Alte Gärtner", Festsetzungen 7/7 Stand vom 22.11.2017

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.

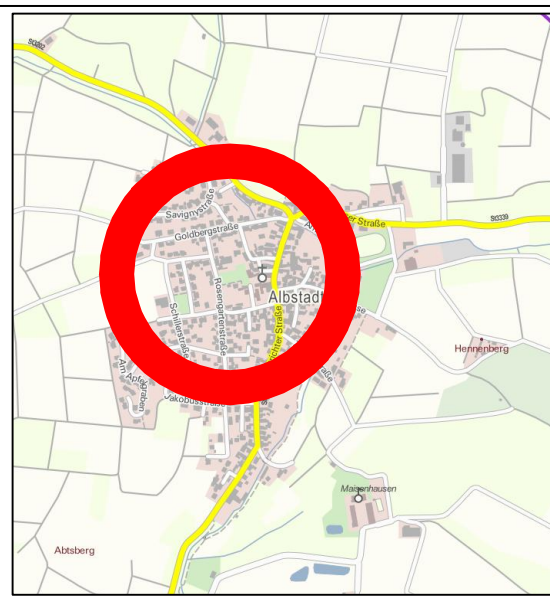
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2017 bis xx.xx.2017 beteiligt.
- 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.
- 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

Dr. Alexander Legler, Erster Bürgermeister (Siegel)

Dr. Alexander Legler, Erster Bürgermeister (Siegel)

- 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

Dr. Alexander Legler, Erster Bürgermeister (Siegel)



Übersichtsplan o. M.

Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung

STADT ALZENAU
KREIS ASCHAFFENBURG

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
Rosengartenstraße
Alte Gärtner**

Architekturbüro
Schuler & Schickling
GmbH Diplom-Ingenieure u. Architekten BArch
Röhnstr. 1
Tel. 06026 - 99881-0 Fax 06026-99881-11



Bebauungsplan "Rosengartenstraße - Alte Gärtner"

Stand vom 22.11.2017