

## Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch die Art. 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 184), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

--- Grenze des Geltungsbereiches

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

**WA Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO nicht zulässig.

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

**Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

**WH** Wandhöhen  
Die zulässige Wandhöhe ist den entsprechenden Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, der obere Abschluss der Wand oder der Brüstung.

**Bezugspunkte**  
Als Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen gelten die in der Planzeichnung festgelegten Bezugspunkte über Oberkante natürliches Gelände gemessen vor der Mittelachse des Gebäudes.

**FH** Firsthöhen  
Die Firsthöhe darf maximal 5,0 m über der Wandhöhe liegen.

**GRZ** **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)  
Die maximal zulässige GRZ wird wie folgt festgesetzt:  
WA 1 0,40,  
WA 2 0,55,  
WA 3 0,80.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

**Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Zwingende Grenzbebauung

**Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenze darf auf dem Anwesen Fl. Nrn. 272 und 273/2 durch ein Treppenhaus mit einer Breite von maximal 8,0 m bis zur Baugrenze für das Sockelgeschoss überschritten werden.

Ansonsten sind außerhalb der Baugrenzen Zufahrten, Stellplätze und Wege sowie verkehrsfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO zulässig. Davon ausgenommen sind Garagen und Carports.

4. **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der möglichen Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt festgesetzt: Bergstraße 1, 3, 5, 7 und 9 sowie Aschaffenburg Straße 60 maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, Aschaffenburg Straße 54 (Neubau) maximal 3 Wohneinheiten je Einzelhaus, Aschaffenburg Straße 62/64 maximal 7 Wohneinheiten je Einzelhaus, Aschaffenburg Straße 54 (Bestand) und 58 keine Festsetzung.

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentlicher Gehweg

Private Verkehrsfläche

Bushaltestelle

**Freizuhaltende Sichtflächen**

Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

6.1 **Mindestbepflanzung der Baugebiete**  
Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten. Auf den Grundstücken ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür sind unzulässig. Teichfolien sind nur mit der Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

6.2 **Dachbegrünung**  
Die Dächer von Garagen und Carports sind mit einer 10 cm starken Schicht extensiv zu begrünen.

6.3 **Behandlung von Niederschlägen**

6.3.1 **Zisternen**

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in private Speicheranlagen (Zisternen) bzw. entsprechende Gemeinschaftsanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen muss mindestens 50 l/m<sup>2</sup> überdachte Grundfläche betragen. Begrünte Dächer sind nicht anzurechnen. Die Speicheranlagen sind durch einen Überlauf an die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Im Übrigen ist das Wasser für das Brauchwasser, die Gartenbewässerung bzw. die Toilettenspülung zu verwenden.

6.3.2 **Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen** sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist.

6.4 **Artenschutz**

6.4.1 **Gehölzbesichtigungen**  
Eventuell erforderliche Gehölzbesichtigungen sind im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. durchzuführen. Damit kann verhindert werden, dass baumbewohnende Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse, nach §§ 44, 45 BNatSchG geschützt) in der Zeit der Jungenaufzucht gestört werden.

6.4.2 **Gebäudeabbrüche**  
Rechtzeitig vor Abbruch von Gebäuden ist durch eine biologisch ausgebildete Person eine Überprüfung vorzunehmen, ob europarechtlich geschützte Tierarten betroffen sind. Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde in Form eines schriftlichen Berichts zu informieren.

7. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Für die Privatstraße wird ein Gehrecht für Fl. Nrn. 273/2, ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Fl. Nrn. 273/4, 273/5, 269 und 277 und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

7.2 Für die Parzelle Fl. Nrn. 273/4 wird ein Geh- und Fahrrecht für Fl. Nrn. 273/5, 269 und 277 und ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger festgesetzt.

7.3 Für die Parzelle Fl. Nrn. 269 wird ein Geh- und Fahrrecht für Fl. Nr. 277 und ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger festgesetzt.

8. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (gilt nur für die Anwesen Bergstraße 1 sowie Aschaffenburg Straße 52 (neu), 54, 58 und 62/64 bei Neubau- und grundsätzlichen Sanierungsmaßnahmen) (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

**Lärmzugewandte Fassadenseite**  
Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 nachzuweisen. Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen im Tageszeitraum ist nach DIN 4109 von den Lärmpegelbereichen IV auszugehen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen im Lärmpegelbereich IV die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und ähnlichem einschließlich der Fenster mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß R'<sub>w, req</sub> = 40 dB erbringen. Alternativ zur DIN 4109 kann der bauliche Schallschutz auch gemäß VDI 2719 nachgewiesen werden.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) in den Gebäuden, die an der Aschaffenburg Straße stehen, auf die der Straße abgewandte Gebäudesite zu orientieren. Alternativ zur Grundrissorientierung der Ruheräume in diesen Bereichen können diese auch mit ausreichend dimensionierten schalldämmten Dauerlüftungsanlagen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen, ausgestattet werden.

9. **Sonstige Planzeichen**

9.1 **Auffüllungen und Abgrabungen**

Auffüllungen und Abgrabungen außerhalb der Baufelder sind bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Böschungsneigung max. 1 : 1,5.

9.2 **Stützwände**

Stützwand

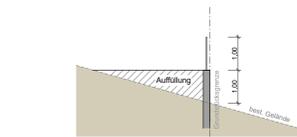
9.2.1 Allgemein

Die Höhe von Stützwänden wird wie folgt begrenzt:  
an der Grundstücksgrenze maximal 1,0 m,  
außerhalb von Baufeldern maximal 2,0 m,  
Es sind auch mehrere Stützwände hintereinander zulässig.

9.2.2 Stützwände an der Grundstücksgrenze

Wird zur Herstellung eines ebenen Gartens das Gelände mit Hilfe von Stützmauern angehoben, reduziert sich die Einfriedungshöhe von maximal 2,0 m entsprechend.

Wird zur Herstellung eines ebenen Gartens das Gelände mit Hilfe von Stützmauern abgesenkt, kann die Einfriedungshöhe von 2,0 m weiterhin in Anspruch genommen werden.



Über 1,0 m hohe Stützwände an der Grundstücksgrenze sind mit geeigneten Materialien gegen Absturz zu sichern.

**SG** Sockelgeschoss

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 i.V.m. Art. 81 BayBO)

1. **Dachgestaltung**

1.1 **Dachform**

Es sind nur Satteldächer und abgewalmte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Zwerchhäuser, Gauben, Wintergärten oder Dachterrassen sind auch geringere Dachneigung und Flachdächer zulässig.

Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° auszubilden.

1.2 **Hauptfirstrichtung**

Ist im Plan eine Hauptfirstrichtung angegeben, ist diese maßgebend. Quergestellte Giebel und Zwerchhäuser sind zulässig (siehe 1.4.2).

1.3 **Dacheindeckung**

Geeignete Dächer sind in den Farben rot, rotbraun bis anthrazit/schwarz einzudecken.

1.4 **Dachaufbauten**

1.4.1

Gauben  
Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

1.4.2

**Zwerchhäuser und quergestellte Giebelgiebel**

Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal die Hälfte der Fassadenbreite aufweisen.

2. **Einfriedungen**

Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen bis maximal 1,60 m hoch zulässig.

3. **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

Abweichend davon darf die Abstandsflächentiefe auf der Talseite der Anwesen Bergstraße 3 (Fl. Nr. 282), Bergstraße 7 (Fl. Nr. 2761) und Bergstraße 9 (Fl. Nr. 2756) auf 3,0 m reduziert werden.

4. **Sonstiges**

Bei Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten ist ein gemeinsamer Abstellplatz für Fahrräder sowie für Wertstoff-/Restmülltonnen anzulegen. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BayBO)

**C. Hinweise**

1. **Denkmalschutz**

1.1 **Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Abs. 1-2 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. **Immissionsschutz**

2.1 Im Plangebiet gelten folgende schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1:

	<b>WA</b>	
tagsüber	55 dB(A)	
nachts	45 dB(A)	Verkehrslärm
	40 dB(A)	Gewerbe- und Freizeitlärm

3. **Hangrutschgefahr**

Werden im Hang größere und wesentliche Eingriffe wie z.B. Anschnitte hinter dem Gebäude oder Absperren von ggf. schichtwasserführenden Sandschichten vorgenommen, kann dies die Standsicherheit des Hanges so weit herabsetzen, dass ein Standsicherheitsrisiko gegeben ist. Alle Veränderungen im Gleichgewichtszustand des Hanges wie z.B. die hangseitige Baugrubenböschung sind deshalb rechnerisch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Gesamtstabilität zu untersuchen.

4. **Niederschlagswasser**

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers muss sichergestellt sein, dass die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes gegeben ist und durch die Versickerung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Unterlieger zu besorgen sind.

Es sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) einzuhalten.

Sofern durch Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser auch gedrosselt in den Mischwassersammler eingeleitet werden.

Quell- und Drainwasser dürfen nicht in den Mischwassersammler eingeleitet werden.

5. **Gefährdung durch Starkniederschläge**

Zum Schutz vor Überflutungen in Folge von Starkniederschlagsereignissen sind die Gebäude (inkl. Kellerschächte und Gebäudeöffnungen) bis zu einer Höhe von 0,25 m über der Geländeoberkante (GOK) so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

6. **Oberflächenwasser/Schichtenwasser**

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Deshalb sind gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser beim Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die anfallenden Wasser gesondert abzuleiten.

Des Weiteren ist das Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

7. **Schutz des Grundwassers**

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

8. **Freiflächengestaltungsplan**

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

9. **Stellplätze und Garagen**

Es ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldaschaff zu beachten.

10. **Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023“.

11. **Sonstiges**

Der Bebauungsplan „Bergstraße West“ ersetzt den Bebauungsplan „Aschaffenburg Straße Nr. 58 mit 62“ vollständig.

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

Höhenlinien in Metern NHN

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan „Bergstraße West“ ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 20.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am \_\_. \_\_.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 11.07.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 04.08.2023 bis einschließlich 05.09.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Waldaschaff hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_. \_\_.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_. \_\_.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Waldaschaff, \_\_. \_\_.2023  
 Marcus Grimm  
 Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
 Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_. \_\_.2023 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_. \_\_.2023 identisch ist.

Gemeinde Waldaschaff, \_\_. \_\_.2023  
 Marcus Grimm  
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_. \_\_.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan „Bergstraße West“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Waldaschaff, \_\_. \_\_.2023  
 Marcus Grimm  
 Erster Bürgermeister

# GEMEINDE WALDASCHAFF LANDKREIS ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan "Bergstraße West"  
 ENTWURF

Datum: 11.07.2023

M 1:500



STADTPLANUNG  
 ENERGIEBERATUNG

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