



**Gemeinde Waldaschaff**

Landkreis Aschaffenburg

**Bebauungsplan**  
**„Bergstraße West“**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 11. Juli 2023



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon.....06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## **Gliederung**

### **1. Anlass**

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung
- 1.3 Verfahren

### **2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne

### **3. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**

- 3.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung
- 3.2 Immissionsschutz

### **4. Verkehr**

### **5. Ver- und Entsorgung**

- 5.1 Trink- und Löschwasser
- 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

### **6. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise
- 6.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 6.7 Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stützwände
- 6.8 Dachgestaltung
- 6.9 Abstandsflächen
- 6.10 Sonstiges

## 1. Anlass

Das nicht mehr sanierbare Anwesen Aschaffener Straße 62/64 wurde 2020 abgebrochen und wurde bis heute nicht durch einen Neubau ersetzt. Auf dem Grundstück konnte nur ein sehr geringer Anteil an Stellplätzen angeordnet werden. Da auch das Anwesen Aschaffener Straße 60 über die gemeinsame Zufahrt erschlossen ist, bedarf es einer Neuordnung der Grundstückszuschnitte, um eine ortsbildverträglich angemessene Neubebauung an der Straße entwickeln zu können.



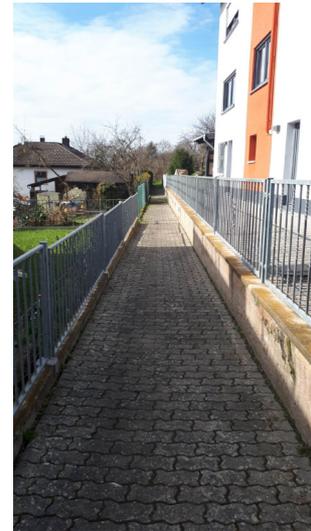
Luftbild (Google earth pro) vor Abbruch des Gebäudes Aschaffener Straße 62/64

Auf dem Areal Aschaffener Straße 54 erstreckt sich zum Anwesen Bergstraße 1 eine größere Gartenfläche, die ebenfalls baulich entwickelt werden kann. Auch für diese Fläche soll das Entwicklungspotential aufgezeigt werden.



Aschaffener Straße 54

Neben den baulichen Nachverdichtungspotentialen soll der bestehende Trampelpfad, der entlang des nördlichen Ortsrandes verläuft, als öffentlicher Weg planungsrechtlich gesichert werden.



Der Weg südlich Bergstraße 7

Die Gemeinde Waldaschaff ist sehr an der innerörtlichen Nachverdichtung interessiert. Deshalb hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.07.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Bergstraße West“ aufzustellen.

## 1.1 Bestand

### 1.1.1 Aschaffener Straße 62/64



Aschaffener Straße 62/64 nach dem Abbruch (Straßenansicht und rückwärtiger Bereich)



Die gemeinsame Zufahrt zwischen den Anwesen Aschaffener Straße 60 und 62/64

Nach dem Abbruch des Gebäudes besteht lediglich noch die Baugrube sowie die Zufahrt zum Anwesen Aschaffener Straße 60. Diese verläuft im letzten Teilstück zwischen zwei Stützmauern, sodass die Planung diese Gegebenheiten berücksichtigen muss, um weiterhin die Erschließung des Hinterliegergrundstückes sichern zu können.

Der Höhenunterschied zwischen Oberkante Aschaffener Straße und rückwärtigem Gelände beträgt ca. ein Geschoss. Dies entspricht einer Steigung von ca. 10%.

### 1.1.2 Aschaffener Straße 54



Zufahrt zum bestehenden Wohnhaus



Garten hinter der bestehenden Bushaltestelle

Die verkehrliche Erschließung des bestehenden Wohnhauses auf das Anwesen Aschaffener Straße 54 erfolgt aktuell westlich der bestehenden Bushaltestelle. Zwischen Gehweghinterkante und bestehendem Garten überbrückt eine ca. 1,50 bis 2,0 m hohe Stützwand den Geländeunterschied.

### 1.1.3 Bergstraße



Bergstraße mit Blick auf Haus-Nr. 7 und 9



Einmündung Bergstraße / Aschaffener Straße

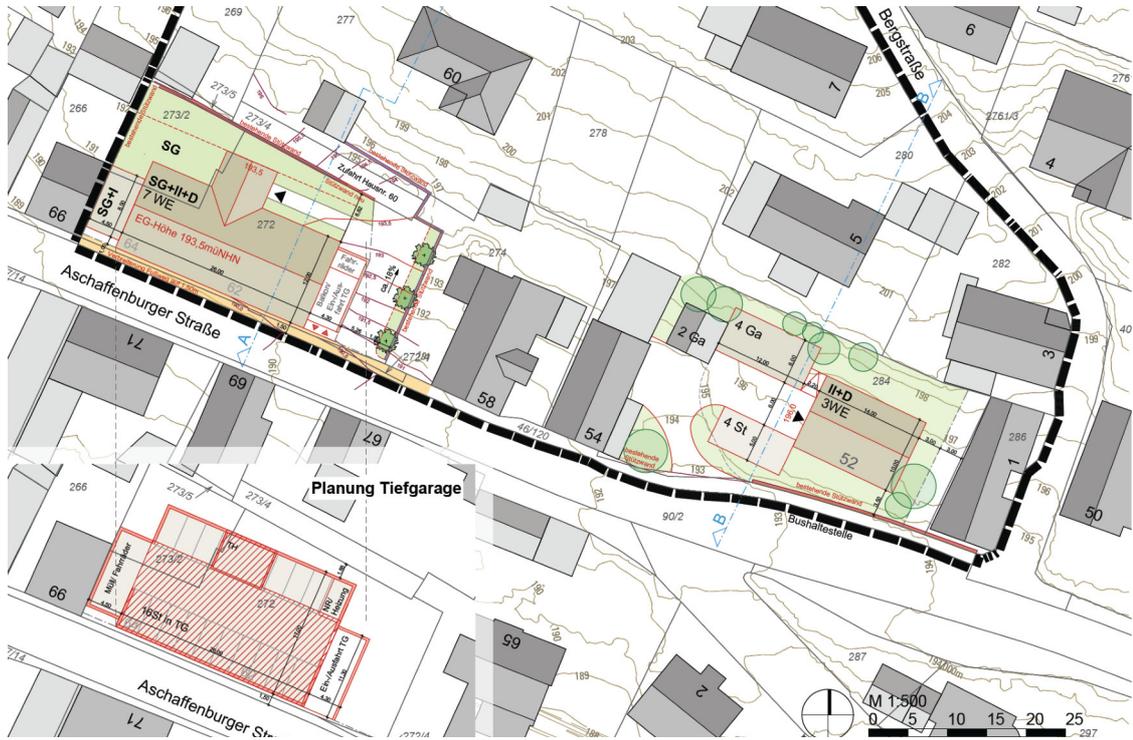
Über die Bergstraße sind insgesamt neun Anwesen erschlossen. Die Querschnittsbreite der Bergstraße beträgt im Einmündungsbereich auf die Aschaffener Straße weniger ca. 5,50 m. Die Sichtverhältnisse sind eingeschränkt. Die einseitig ausgebauten Gehwegbreite liegt unter 1,0 m. Da die Verkehrsbelastung sehr gering ist, nutzen Fußgänger die Fahrbahn.

Der Wendehammer am äußersten Ende der Straße hat Abmessungen von ca. 10,0 x ca. 12,0 m und schränkt ein Wenden größerer Fahrzeuge erheblich ein.

Die Straßenneigung liegt zwischen 15% und 17%.

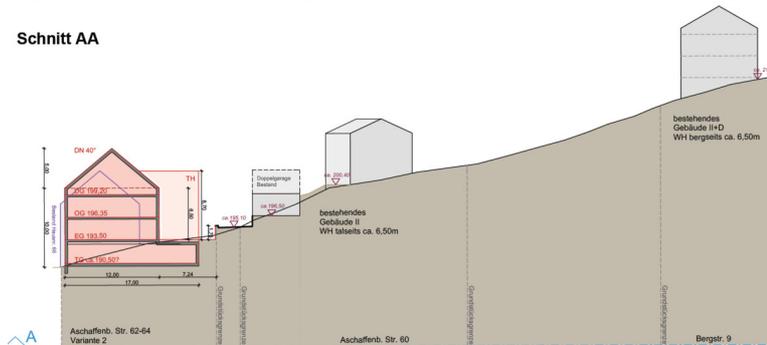
1.2 **Planung**

Die Planung beschränkt sich auf die Anwesen Aschaffener Straße 54 sowie 62/64 sowie die verkehrliche Erschließung des Grundstücks Aschaffener Straße 60.



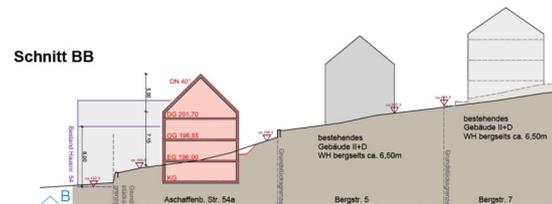
Gestaltungsplan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

**Schnitt AA**



Geländeschnitt im Bereich Aschaffener Straße 62/64, unmaßstäblich

**Schnitt BB**



Geländeschnitt im Bereich Aschaffener Straße 54, unmaßstäblich

**Aschaffener Straße 52 (neu)**

Die Planung sieht ein zweigeschossiges Gebäude für drei Wohneinheiten vor. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Wohnhaus Aschaffener Straße 54 westlich der Bushaltestelle. Über diese Zufahrt wird die ca. 2,50 m höher liegende geplante Stellplatzanlage für 8 Pkw angefahren.

Die Anordnung des Gebäudes sieht zum bestehenden Anwesen Bergstraße 1 einen Abstand von 6,0 m vor, damit ggf. bei einer Grundstücksveräußerung auch das auf der Grundstücksgrenze stehende Wohnhaus nach Westen belichtet werden kann.

Analog der umgebenden Bebauung erhält das geplante Gebäude ein Satteldach.

#### **Aschaffener Straße 62/64**

Die Baulücke wird durch ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus zzgl. Satteldach geschlossen. Das Gebäude wird um 0,5 m hinter die bestehende Gehweghinterkante zurückgesetzt, um die Gehwegbreite auf 1,50 m verbreitern zu können.

Zum bestehenden Nachbargebäude auf der Grundstücksgrenze wird der Hauptbaukörper um 4,50 m abgerückt, um die geschlossene Wirkung des Straßenraums abzuschwächen. Ein zweigeschossiges Verbindungsbauteil sorgt dafür, dass von der Brandwand nur noch eine kleine Fläche sichtbar bleibt. Das Dach des Zwischenbauteils kann als Dachterrasse genutzt werden.

Die für das Wohngebäude notwendigen Stellplätze werden im Erdgeschoss angeordnet. Die Fläche ermöglicht die Unterbringung von 16 Kfz. Über das Parkgeschoss können die darüberliegenden Wohnungen barrierefrei erreicht werden. Die Zufahrt erfolgt von der Ostseite.

In den Obergeschossen (1. und 2. OG sowie Dachgeschoss) können sieben Wohneinheiten realisiert werden. Der Zugang zu den Wohnungen, der die bestehenden Höhenverhältnisse aufnimmt, erfolgt ebenengleich von der Rückseite.

#### **Erschließung Aschaffener Straße 60**

Zwischen der Stützmauer zur Garagenzufahrt und dem Nachbaranwesen Aschaffener Straße 58 verbleiben ca. 6,60 m. Die Breite ermöglicht neben dem Zugang zu Haus-Nr. 62/64 auch eine Zufahrt zum hinterliegenden Grundstück (Aschaffener Straße 60) sowie eine Randeingrünung zu Haus-Nr. 58. Bestehenden Stützwände werden beachtet.

#### **Sonstige Baugrundstücke**

Aufgrund der räumlich begrenzten Verkehrsverhältnisse wird trotz der großen Grundstücke auf eine bauliche Nachverdichtung verzichtet.

#### **Gehweg**

Im höher gelegenen Plangebiet wird lediglich die rechtlich unbestimmte Lage des Trampelpfades zwischen den Anwesen Bergstraße 5/Aschaffener Straße 60 und Bergstraße 7/9 planungsrechtlich bestimmt.

### 1.3 Verfahren

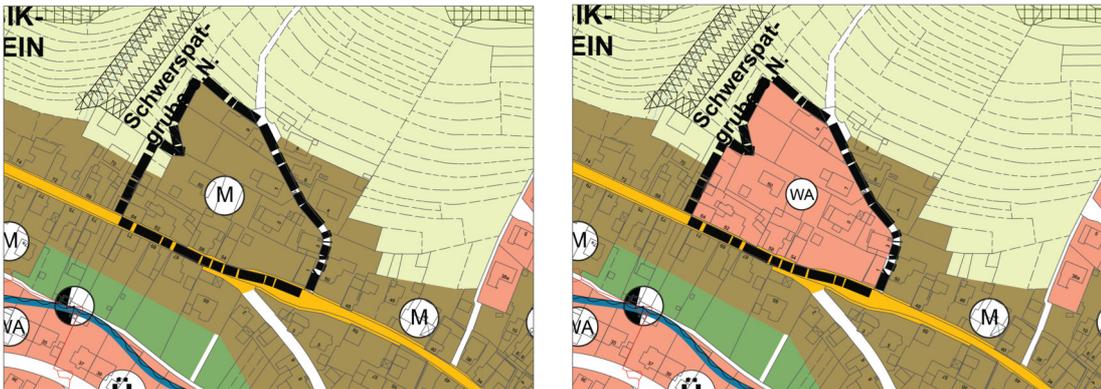
Für das Areal soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf Grund seiner Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen ist. Insofern wird zur Beurteilung, ob das beschleunigte Verfahren angewendet werden darf, die Gesamtgröße herangezogen. Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 8.524 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen abzüglich der öffentlichen Verkehrsflächen auf Bauflächen ca. 8.115 m<sup>2</sup>. Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,40 für ein Allgemeines Wohngebiet würde dies eine überbaubare Fläche von ca. 3.246 m<sup>2</sup> ergeben. Auch mit der auf zwei Grundstücken höheren GRZ wird die Obergrenze nicht erreicht.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Da die geplante Baufläche mit ca. 3.246 m<sup>2</sup> unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

## 2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan und der Berichtigung, Pläne unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

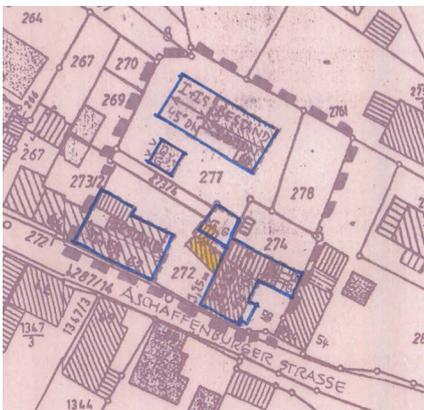
Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Fläche dargestellt. Da im Gebiet nur Wohnhäuser vorgefunden wurden und auch nur Wohnhäuser geplant sind, ist eine Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet erforderlich.

Im Rahmen einer Ortsabrundung wird am westlichen Rand auch eine kleine Teilfläche, die als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet ist, in den Geltungsbereich einbezogen. Da diese lediglich als Garten genutzt werden soll, wird dies unkritisch angesehen.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird er auf Grundlage des Bebauungsplans nach § 13a BauGB berichtigt.

### 2.2 Bebauungspläne

Für einen kleinen Teilbereich besteht Planungsrecht durch den Bebauungsplan „Aschaffenburger Straße Nr. 58 mit 62“, rechtsverbindlich seit dem 22.10.1999.



Bebauungsplan „Aschaffenburger Straße Nr. 58 mit 62“ vom 22.07.1999  
Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Folgende wesentliche Festsetzungen wurden getroffen:

### **Allgemein**

1. Mischgebiet,
2. 3 Vollgeschosse, davon 1 Sockelgeschoss,
3. Grundflächenzahl 0,4,
4. Geschossflächenzahl 0,8,
5. Die vorhandenen Betonmauern an den Grundstücksgrenzen sind mit einem Metall- oder Drahtzaun von 1,0 m Höhe gegen Absturz zu sichern.
6. Bei Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels aus dem Straßenverkehr sind passiven Schallschutzmaßnahmen von den Grundstücksbesitzern auf eigene Kosten herzustellen.
7. Je Wohneinheit sind auf den Baugrundstücken 2 PKW Stellplätze oder Garagen nachzuweisen oder abzulösen.
8. Die Flurstücke Flurstücknummer 274 und 278 sind gemeinsam das Baugrundstück Aschaffener Straße Nr. 58 mit 798 m<sup>2</sup> Fläche. Die Flurstücke Flurstück Nr 273/4 und 277 sind gemeinsam das Baugrundstück Aschaffenerstr 60 mit 1.107 m<sup>2</sup> Fläche.

### Auswirkungen auf die Planung:

Die Ziffern 2, 3 und 5 werden übernommen. Die Ziffer 1 „Mischgebiet“ wird durch „Allgemeines Wohngebiet“ ersetzt. Die Festsetzungen zum Lärmschutz (Nr. 6) und zum Stellplatznachweis (Nr. 7) wurden aktualisiert bzw. regeln sich zukünftig über die aktuelle Stellplatzsatzung. Die Ziffern 4 und 8 entfallen.

### **Grundstück Fl. Nr. 274**

1. 1 Sockelgeschoss + 2 Vollgeschosse,
2. Satteldach Dachneigung 45 Grad,
3. Traufhöhe an Straße max. 8,70 m,
4. Traufhöhe bergseitig max 6,50 m,
5. Dachgauben als Schleppgauben zulässig,
6. Abstand von Hauptgiebel mit 2 m,
7. Grenzbebauung mit Fenstern zu Fl. Nr. 272 und Gesimsüberbau mit Regenrinne als Bestandsschutz.
8. Garagenbau auf Grundstück Fl. Nr. 272 mit Flachdach, Gesamtgeschosshöhe 3,0 m,
9. Bebauung auf den Grundstücksgrenzen mit Metall- oder Drahtzaun an den Grundstücksgrenzen,
10. Höhe 1,0 m über Gelände der Nachbargrundstücke zur Sicherung gegen Betreten der Dachfläche,
11. Das Wohngebäude auf Fl. Nr. 274 ist an der Grenze zu Fl. Nr. 272 1,25 m von der Grenze und im rechten Winkel zur Grenze der Fl. Nr. 272 auf die gesamte Giebelbreite des Wohnhauses Fl. Nr. 274 zur Aschaffener Straße zurückzunehmen.

### Auswirkungen auf die Planung:

Die Ziffern 1, 2 und 10 werden übernommen. Die Ziffern 3 und 4 werden im Zusammenhang mit den anderen Gebäuden neu geregelt. Die Ziffern 5, 6, 7, 8, 9 und 11 entfallen.

### **Wohnhaus Aschaffener Straße 60:**

Aufstockung der Dachneigung von 20° auf 45°, Verlängerung des Hauses möglich.

### Hinweise:

1. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Aschaffener Straße, wobei die Zufahrt zum Baugrundstück Hs. Nr. 60 über das Grundstück Fl. Nr. 272 erfolgt (Bestand).

2. Die Niederschlags- und Fäkalwasser sind aus allen Grundstücken in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten.
3. Schicht-, Quell-, Grund- oder Drainagewässer dürfen in den gemeindlichen Kanal nicht eingeleitet werden.

Auswirkungen auf die Planung:

Der Gestaltungsspielraum für die Dachneigung von 20° auf 45° und das Baufeld werden übernommen. Die Hinweise zur Erschließung und zum Umgang mit anfallendem Wasser werden im Bebauungsplan neu geregelt.

### 3. Weitere Fachplanungen

#### 3.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um entlang der Aschaffener Straße zwei Baulücken schließen zu können und um im rückwärtigen Areal einen schmalen Trampelpfad als öffentlichen Weg auszuweisen.

Auf dem Anwesen Aschaffener Straße 62/64 wurden 2020 die nicht mehr sanierbaren Gebäude abgebrochen. Seitdem liegt das Gelände brach. Auf dem Anwesen Aschaffener Straße 54 besteht noch eine Nachverdichtungsmöglichkeit auf dem großen Gartengrundstück. Auf allen anderen Grundstücken sind keine Veränderungen geplant. Es soll lediglich der Bestand gesichert werden.

Aktuell liegen keine konkreten Bauabsichten vor. Um dennoch keine Verbotstatbestände auszulösen, werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- **Gehölbeseitigungen**

Eventuell erforderliche Gehölbeseitigungen 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.

- **Gebäudeabbrüche**

Rechtzeitig vor Abbruch von Gebäuden ist eine Überprüfung vorzunehmen, ob europarechtlich geschützte Tierarten betroffen sind. Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

#### 3.2 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm

##### 3.2.1 **Ausgangslage**

Ermittlung der Lärmpegel nach DIN 18005:

Nach der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes werden als Verkehrsmenge auf der Kreisstraße AB 4 für das Jahr 2021 6.809 Fahrzeuge/Tag angegeben. Dieser Messpunkt liegt am westlichen Ortsrand von Waldaschaff und ist nach Angabe der Straßenverkehrsbehörde auch für den Bereich des Plangebiets anzusetzen.

LKW- Anteil	tags und nachts	4,1/5,0 %
Maßgebende	Tag 0.06 DTV Kfz / h	ca. 64,0 dB (A)
Verkehrsstärke	Nacht 0.008 DTV Kfz / h	ca. 55,5 dB (A)
Steigung	≤ 5,0 %	-
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexion	keine	-
Geschwindigkeit 50 km/h	tagsüber	- 5,0 dB (A)
	nachts	- 5,0 dB (A)

Daraus ergeben sich auf der AB 4 Emissionspegel von tagsüber ca. 59,0 dB (A) und nachts ca. 50,5 dB (A). Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit.

Die straßenzugewandten Fassaden liegen in einer Entfernung von ca. 4,0 bis 8,0 m zur Straßenachse der AB 4. Hierdurch erhöht sich der Lärmpegel um ca. 6,0 bis 9,0 dB(A). Danach betragen die Immissionspegel an der dem Verkehrslärm zugewandten Fassadenseite:

**tagsüber**                      **ca. 65,0 bis 68,0 dB(A)**  
**nachts**                         **ca. 56,5 bis 59,5 dB(A)**

Gebietsart	schalltechnische Orientierungswerte	
	tags dB(A)	nachts dB(A)
WA	55	45

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Allgemeinen Wohngebiet tagsüber um ca. 10,0 bis 13,0 dB(A) und nachts um ca. 11,5 bis 14,5 dB(A) überschritten.

Durch die abschirmende Wirkung eines Gebäudes reduzieren sich die Lärmpegel an der Fassadenrückseite um ca. 12,0 dB(A) und liegen tagsüber/nachts bei ca. 53,0 bis 56,0 bzw. 44,5 bis 47,5 dB(A). Unter Berücksichtigung einer Gebäudetiefe von 10,0 reduziert sich der Lärmpegel um weitere ca. 5,0 dB(A). Dadurch können die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden.

Die Wohngebäude in der zweiten Reihe weisen Abstände zur Mittelachse der AB 4 von 27,0 bis 36,0 m auf. Dadurch reduziert sich der Lärmpegel um ca. 1,0 bis 2,0 dB(A). Bei freier Schallausbreitung liegen die Immissionspegel tagsüber/nachts bei ca. 57,0 bis 58,0 bzw. ca. 48,5 bis 49,5 dB(A).

Da die davorstehenden Bestandsgebäude lärmabschirmend wirken, wird davon ausgegangen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes von tagsüber 55,0 dB(A) und nachts 45,0 dB(A) eingehalten werden können.

### 3.2.2 Resümee

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Waldaschaff. Die Grundstücke sind überwiegend bebaut und sollen punktuell nachverdichtet werden. Es stellt in seiner rechtlichen Einordnung ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben – sofern es sich ansonsten einfügt – nur dann unzulässig, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden. Dabei ist maßgeblich nicht auf den Außenwohn-, sondern auf den Innenwohnbereich abzustellen, da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit nicht unerheblichem Verkehrslärm zu rechnen ist.

Lärmkonflikte können somit in der Regel durch entsprechende bauliche Maßnahmen gelöst werden. Nur in extremen Ausnahmefällen, etwa wenn kein einziger Aufenthaltsraum gelüftet werden könnte, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt, das Vorhaben nicht zulässig.

Werden bereits vorbelastete Bereiche überplant, muss die Planung sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Dafür gibt es in der Rechtsprechung bislang keine eindeutigen Grenz- oder Richtwerte. Die Frage eines städtebaulichen Missstandes bzw. der absoluten Unzumutbarkeit stellt sich aber erst bei Außenpegeln in Bereichen von (deutlich) mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht.

Für dieses Vorhaben ist somit nachzuweisen, dass die Innenpegel eingehalten werden können und keine städtebaulichen Missstände vorliegen.

### 3.2.3 Nachweis für die Gebäude

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden bei den Gebäuden entlang der AB 4 (Aschaffener Straße 54, 58 und 62/64 sowie Bergstraße 1) tagsüber um ca. 10,0 bis 13,0 dB(A) und nachts um ca. 11,5 bis 14,5 dB(A) überschritten.

Sofern Wohnungen unmittelbar an der lärmzugewandte Baugrenze errichtet werden sollten, liegen sie nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich IV.

Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 3).

Da das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von  $R'_{w, ges} = 30 \text{ dB}$  in der Regel standardmäßig bereits aus Wärmeschutzgründen eingehalten wird, kann auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II in Bebauungsplänen verzichtet werden. Die Schalldämmung von  $R'_{w, ges} = 35 \text{ dB}$  des Lärmpegelbereichs III wird heutzutage im Regelfall ebenfalls schon durch übliche Bauweisen eingehalten. Allenfalls bei großflächigen Verglasungen können sich gegenüber Standardausführungen erhöhte Anforderungen ergeben. Bei Schalldämmungen von  $R'_{w, ges} > 35 \text{ dB}$  ist grundsätzlich von erhöhten Anforderungen auszugehen.

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumlufffeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Ab einem Außenlärmpegel von nachts  $\geq 50 \text{ dB(A)}$  ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Wegen der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für den Nachtzeitraum wird empfohlen, Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) zur schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Sollte die Grundrissorientierung nicht möglich oder erwünscht sein, sind die Ruheräume in diesen Bereichen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

#### 4.2.4 **Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren (nur für die Anwesen Bergstraße 1 sowie Aschaffener Straße 52 (neu) 54, 58 und 62/64 bei Neubau- und grundsätzlichen Sanierungsmaßnahmen)**

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  $R'_{w, res} = 40$  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 Aschaffener Straße stehen, auf die der Straße abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Alternativ zur Grundrissorientierung der Ruheräume in diesen Bereichen können diese auch mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen, ausgestattet werden.

Für die Grundstücke Bergstraße 3, 5, 7 und 9 sowie Aschaffener Straße 60 werden keine Anforderungen an den passiven Lärmschutz erforderlich, da die Lärmpegel durch die größere Entfernung zur Aschaffener Straße und die abschirmende Wirkung der dazwischen befindlichen Gebäude ausreichend abgemindert werden.

#### 4. **Verkehrliche Erschließung**

Mit einer Ausnahme sind alle bestehenden Baugrundstücke über die Aschaffener Straße und die Bergstraße erschlossen.

Um einen Begegnungsverkehr von Pkw/Lkw auf öffentlicher Fläche vor den Anwesen Bergstraße 1 und 3 zu ermöglichen, werden Teilflächen der Grundstücke als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dadurch kann der Querschnitt auf 5,40 m bis 5,60 m verbreitert werden.

Für das Anwesen Aschaffener Straße 60 wird die Erschließung über entsprechende Grunddienstbarkeiten geregelt.

#### 5. **Ver- und Entsorgung**

##### 5.1 Trink- und Löschwasser

Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Nach Abbruch der beiden Wohnhäuser Aschaffener Straße 62 und 64 soll an gleicher Stelle ein Ersatzgebäude realisiert werden. Auf der Parzelle Fl. Nr. 284 wird ein zusätzliches Wohnhaus ermöglicht.

Es wird somit nur für ein zusätzliches Wohnhaus Trink- und Löschwasser benötigt. Die Menge ist so gering, sodass sich nur kaum messbaren Änderungen am Trink- und Löschwasserbedarf ergeben.

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband der Aschaffalgemeinden und kann sichergestellt werden.

##### 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Nach Abbruch der beiden Wohnhäuser Aschaffener Straße 62 und 64 soll an gleicher Stelle ein Ersatzgebäude realisiert werden. Auf der Parzelle Fl. Nr. 284 wird ein zusätzliches Wohnhaus ermöglicht.

Es bedarf somit nur der gesicherten Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers für ein zusätzliches Wohnhaus in den Mischwassersammler. Die anfallende

Schmutzwassermenge ist so gering, sodass sich kaum messbaren Änderungen an der Schmutzwassermenge ergeben.

Durch die Realisierung eines weiteren Wohnhauses wird sich die anfallende Niederschlagswassermenge geringfügig erhöhen. Durch die Forderung, dass Zisternen zu bauen sind, wird sich die Menge aber wieder verringern, sodass keine negative Auswirkungen auf das Kanalnetz zu erwarten sind.

## **6. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Es werden alle allgemein zulässigen Nutzungen wie 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 zugelassen.

Damit soll eine gewisse Vielfalt innerhalb der bebauten Ortslage ermöglicht werden.

Die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sich großflächige Gebäude nur unter erheblichen Eingriffen in das Gelände integrieren lassen und das Gebiet als Wohnquartier entwickelt werden soll. Es sollen auch keine größeren Fahrzeuge in das Wohngebiet hineingezogen werden.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **6.2.1 Wandhöhen**

Die bergseitige Wandhöhe von 6,50 m orientiert sich unter Berücksichtigung der Geländeneigung am Bestand. Die Wandhöhe ermöglicht die Realisierung von zwei Vollgeschossen und ist maßgebend für die Wohngebäude Bergstraße 3 – 9 und Aschaffener Straße 60.

Da die Neuplanungen in Bezug auf ihre Höhenentwicklung Auswirkungen auf die höher liegenden Anwesen haben, wird für die beiden Bauvorhaben Aschaffener Straße 52 (neu) und 62/64 die gleiche Obergrenze festgelegt.

Für die Gebäude Aschaffener Straße 54 und 58 sowie Bergstraße 1 liegen exakte Bezugshöhen durch den ausgebauten Gehweg vor. Für diese Gebäude wird eine Wandhöhe von 8,70 m talseits festgesetzt. Dieses Maß entspricht der Festlegung aus dem Bebauungsplan „Aschaffener Straße Nr. 58 mit 62“.

#### **6.2.2 Firsthöhen**

Die Baufelder weisen Tiefen bis 15,0 m auf. Hierdurch könnten sehr hohe Dachstühle entstehen, die sich negativ auf die höher liegenden Grundstücke auswirken. Um das zu vermeiden, wird die Firsthöhe auf 5,0 m über Wandhöhe begrenzt.

#### **6.2.3 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO. Ausnahmen von dieser Obergrenze werden aber auf zwei Anwesen zugelassen.

Das Anwesen Bergstraße 1 (WA 3) steht auf der West- und der Nordseite auf der Grundstücksgrenze. Teilflächen des Grundstücks ragen auf der Ostseite so weit in den Straßenraum, dass ein Begegnungsverkehr von Pkw/Lkw auf öffentlicher Fläche nicht möglich ist. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan eine Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vor, wodurch die überbaute Fläche (GRZ) von 0,84 auf 0,89 steigt.

Damit das Grundstück auch nach Abbruch wieder bebaut werden kann, wird für dieses Anwesen eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieses Maß entspricht der Obergrenze des Orientierungswertes nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Das Anwesen Aschaffener Straße 62/64 (WA 2) war bis zu seinem Abbruch ebenfalls fast vollständig überbaut (siehe Luftbild auf Seite 3). Der Bebauungsplan sieht eine differenzierte Wiederherstellung der straßenrandbegleitenden Bebauung vor, ermöglicht aber darüber hinaus auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Sockelgeschoss und die verkehrliche Erschließung des zurückgesetzten Wohnhauses Aschaffener Straße 60.

Um das Grundstück wieder nutzen zu können und um die durch den Abbruch entstandene Baulücke durch ein Gebäude, das sich städtebaulich in die umgebende Bebauung einfügt, wieder schließen zu können, ist es erforderlich, die GRZ auf 0,55 anzuheben. Incl. der möglichen Erhöhung der GRZ um 50% für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, verbleibt danach ein Flächenanteil von ca. 20% für die Begrünung des Grundstücks.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl wurden als Grundstücksgröße die Flurstücke Fl. Nrn. 272 und 273/2 mit 824 m<sup>2</sup> als Ausgangswert herangezogen.

#### 6.2.4 Sonstiges

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die Begrenzung der Wand- und Firsthöhen, die festgelegten Baugrenzen und die einzuhaltenen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze die bauliche Dichte auf den Grundstücken ausreichend geregelt wird.

#### 6.3 Bauweise

Durch die Festsetzung „offene Bauweise“ wird eine kontinuierliche Fortentwicklung der Bestandsbebauung unter Wahrung des Abstandsflächenrechts sichergestellt. Eine höhere Dichte ist nicht gewünscht.

##### Zwingende Grenzbebauung

Garagen an der talseitigen Grundstücksgrenze, die gebaut werden dürfen oder dort bestehen, werden eine größere Höhe als 3,0 m aufweisen. Um diese dennoch zu ermöglichen, wird zu dieser Seite eine zwingende Grenzbebauung festgesetzt.

#### 6.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der beengte Straßenraum lässt keine zusätzliche Nachverdichtung an der Bergstraße zu. Die Verkehrsbelastung stößt schon im aktuellen Zustand an seine Grenze. Darüber hinaus stellt die Topographie hohe Anforderungen an die Planung. Erhebliche Eingriffe in den Hang wären unvermeidbar und nur mit Zustimmung der Nachbarn realisierbar.

Insofern wird die Anzahl der Wohneinheiten auf den mit Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bebauten Anwesen (nur das Anwesen Bergstraße 9 weist drei Wohneinheiten auf und diese genießen Bestandsschutz) auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.

Dieses Maß der Begrenzung gilt auch für das Anwesen Aschaffener Straße 60, da dieses nur über ein Fremdgrundstück erreichbar ist und städtebaulich im gleichen Zusammenhang zu betrachten ist.

Für die Grundstücke an der Aschaffener Straße stellt sich die Ausgangssituation anders dar. Dort können die notwendigen Stellplätze in einem Sockelgeschoss angeordnet werden. Die Realisierung aufwändiger Rampen ist entbehrlich.

Auf dem Anwesen Aschaffener Straße 62/64 können im Erdgeschoss 16 Pkw sowie Abstellflächen für Fahrräder angeordnet werden. Die Zu- und Ausfahrt ist auf der Ostseite vorgesehen, da zu dieser Seite die besseren Sichtverhältnisse hergestellt werden können. Die Planung ermöglicht die Realisierung von sieben Wohneinheiten.

Zum geplanten Wohnhaus Aschaffener Straße 52 besteht eine Zufahrt über die Haus-Nr. 54, die auch für das zusätzliche Gebäude genutzt werden muss, da sich vor dem Grundstück eine Bushaltestelle befindet, die nicht verlegt werden soll. Über diese Zufahrt lassen sich 8 Stellplätze anfahren, um drei Wohnungen realisieren zu können.

Für die zwei bestehenden Wohnhäuser Aschaffener Straße 54 und 58 wird keine Obergrenze festgelegt, da auf den Anwesen aktuell kein Änderungsbedarf besteht. Sofern ein Nutzungsänderungsantrag gestellt werden sollte, regelt sich die Anzahl der Wohneinheiten über die Baufelder und die Grundflächenzahl.

#### 6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um ein Mindestmaß an Eingrünung sicherstellen zu können, wird gefordert, dass

- je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten,
- Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien unzulässig und
- die Dächer von Garagen und Carports mit einer 10 cm starken Schicht extensiv zu begrünen sind.

Um möglichst viel Niederschlagswasser im Gebiet halten zu können, wird darüber hinaus gefordert, dass Zisternen zu bauen und im Übrigen Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist.

#### 6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Bis auf das Anwesen Aschaffener Straße 60 sind alle anderen Grundstücke direkt erschlossen. Lediglich das Grundstück Fl. Nr. 277 ist nur über die Parzellen Fl. Nrn. 272, 273/4 und 269 erreichbar.

Damit auch das Hinterliegergrundstück erschlossen ist, wird bis zur Fl. Nr. 273/4 eine gemeinsame Parzelle (Privatstraße) gebildet, über die die Zufahrt zur Haus-Nr. 60 und der Zugang zur Haus-Nr. 62/64 sowie alle erforderlichen Leitungsrechte gesichert werden können.

Da die Parzelle Fl. Nr. 277 nur über Fremdgrundstücke erreicht werden kann, wird die Sicherung weiterer Geh-, Fahr- und Leitungsrechte notwendig.

Für die Parzelle Fl. Nr. 273/4 wird ein Geh- und Fahrrecht für Fl. Nrn. 269, 293/5 und 277 und ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger festgesetzt.

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

### 6.7 Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stützwände

Das Plangebiet weist eine erheblich Geländeneigung auf, die in Teilbereichen ca. 35 % beträgt. Aus diesem Grund werden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten nur entlang der Aschaffener Straße zugelassen.

Da trotz der bestehenden Ausgangslage der Wunsch der Bauherren besteht möglichst ebene Gärten herzustellen, wodurch erheblich Eingriffe in das Landschaftsbild ausgelöst werden und auch Nachbarn beeinträchtigt werden könnten, werden folgende Regelungen getroffen:

6.7.1 Auffüllungen und Abgrabungen außerhalb der Baufelder sind bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Die Böschungsneigung darf ein Verhältnis von 1 : 1,5 nicht überschreiten.

#### 6.7.2 Stützwände

Da an den Grundstücksgrenzen, insbesondere parallel der Höhenlinien, nachbarliche Belange betroffen sein könnten, wird die Höhe von Stützwänden auf 1,0 m begrenzt. Da sich die Auswirkungen, ob ein Ober- oder ein Unterlieger eine Stützmauer errichtet, unterscheiden, wird folgendes geregelt (die Begrenzungshöhen beachten gleichzeitig die zulässige Einfriedungshöhe von 2,0 m):

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.



Ansonsten gilt die zulässige Stützwandhöhe nach BayBO von 2,0 m, die auch mehrmals hintereinander in Anspruch genommen werden darf.

Um Unfallrisiken ausschließen zu können, sind über 1,0 m hohe Stützwände an der Grundstücksgrenze mit geeigneten Materialien gegen Absturz zu sichern.

Um die Zufahrt ins Sockelgeschoss des Anwesens Aschaffener Straße 62/64 zu ermöglichen, ist eine Stützmauer zur östlich anschließenden Privatstraße erforderlich. Um diese zu ermöglichen, ist eine Höhe von 3,0 m sowie eine Absturzsicherung erforderlich.

### 6.8 Dachgestaltung

Im Gebiet überwiegen Satteldächer. Da nur zwei zusätzliche Gebäude ermöglicht werden und ein einheitliches Erscheinungsbild hergestellt werden soll, werden nur Satteldächer und abgewalmte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zugelassen.

Um zu vermeiden, dass überproportionierte Anbauten entstehen, dürfen untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Zwerchhäuser, Gauben, Wintergärten oder Dachterrassen auch geringere Dachneigung und Flachdächer aufweisen.

Die Dachneigung gilt nicht für Garagen, da eine solche Forderung im steilen Gelände

Auswirkungen auf die Nachbarn haben könnten, denen dadurch die freie Sicht eingeschränkt oder gar ganz genommen wird.

Um das harmonische einheitliche Erscheinungsbild beibehalten zu können, sind geneigte Dächer in den Farben rot, rotbraun bis anthrazit/schwarz einzudecken. Des Weiteren ist je Einzelhaus nur eine Dachgaubenform zulässig.

#### 6.9 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.

##### Begründung:

Auf allen drei Grundstücken beträgt die Abstandsflächentiefe zu dieser Seite weniger als 3,0 m. Der 1,0 m breite Gehweg auf der Parzelle Fl. Nr. 2761 verkürzt das Maß zusätzlich.

Mit der verkürzten Abstandsfläche sollen Dachaufbauten auf der Südseite ermöglicht werden.

#### 6.10 Sonstiges

Auf Anwesen mit mehr als drei Wohneinheiten vergrößert sich die benötigte Fläche für Abstellplätze für Fahrräder sowie für Wertstoff-/Restmülltonnen wesentlich. Aus diesem Grund wird gefordert, dass ein gemeinsamer Abstellplatz für Fahrräder sowie für Wertstoff-/Restmülltonnen anzulegen ist. Im Plangebiet ist davon das Anwesen Aschaffenburg 62/64 betroffen.

Aschaffenburg, den 11. Juli 2023

Waldaschaff, den \_\_.\_\_.2023

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**PlanerFM**  
**Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister der**  
**Gemeinde Waldaschaff**