

**Rechtsgrundlagen**  
 Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), der Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH vom 09. Mai 2016 (GVBl. S. 296) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)  
 WA 1-10 Allgemeines Wohngebiet WA 1-10 (§ 4 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)  
 Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

GFZ Geschossflächenzahl  
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)  
 Die Geschossflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt.

**Höhe baulicher Anlagen**  
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

**WH** Die Wandhöhe wird im WA 1 und 2 mit maximal 7,00m, im WA 3, 4, 5, 7 und 8 mit maximal 8,00m, im WA 6 mit maximal 6,00m, im WA 9 und 10 mit maximal 4,00m festgesetzt.

**Bezugspunkt**  
 Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist im WA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9 und 10 Oberkante Straße.  
 Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist im WA 7 und 8 das bestehende Gelände.  
 Er ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

**Zahl der Vollgeschosse (§ 4 BauNVO)**  
 Die Zahl der Vollgeschosse wird:  
 II im WA 1, 3, 6, 7, 10 mit höchstens 2 Vollgeschossen als VG, ggf. mit Untergeschoss als Nichtvollgeschoss oder 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss;  
 III im WA 2 und 4 mit zwingend 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss;  
 III im WA 5, 8 und 9 mit höchstens 3 Vollgeschossen als ein talseitiges Untergeschoss als Vollgeschoss (VG), ein VG und ein ausgebautes Dachgeschoss als VG festgesetzt.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach BayBO Vollgeschosse sind.

3. **Bauweise**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)  
 o offene Bauweise  
 Zwingende Grenzbebauung Hauptgebäude beidseitig  
 Zwingende Grenzbebauung Garagen

**Baugrenze (§ 23 BauNVO)**  
**Hausformen** (§ 22 BauNVO)  
 Im gesamten Plangebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Ausgenommen sind die im Plan mit „H“ gekennzeichneten Flächen, hier sind nur Hausgruppen zulässig.

4. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

5. **Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Wirtschaftsweg  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Öffentlicher Parkplatz  
 Öffentlicher Fußweg

6. **Flächen für Versorgungsanlagen**  
 Flächen für Versorgungsanlagen  
 Zweckbestimmung  
 Elektrizität (Trafostation)

7. **Private und öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Öffentliche Grünflächen  
 Zweckbestimmung  
 Parkanlage  
 Spielplatz  
 Öffentliche Grünanlage für die Regelung des Wasserabflusses  
 Private Grün- und Pflanzfläche  
 Anpflanzen von Laubbäumen als Pflanzgebot

7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Bis 400m² Grundstücksfläche ist mindestens ein, bis 800m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume mit Stammumfang 18-20cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind bei der Verwirklichung von Bauvorhaben möglichst zu erhalten.

8. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)  
 An den Baugebietsrändern, d.h. am Übergang zu freien Landschaft, sind die Grundstücksflächen überdurchschnittlich gut zu bepflanzen und einzugrünen.

8.1 **Flächen zum Anpflanzen Randeingrünung im Südwesten des Baugebiets**  
 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind folgende Pflanzmaßnahmen vorzunehmen: Im 6,0m breiten Teil ist eine vierreihige, im 4,5m breiten Teil eine dreireihige Bepflanzung nach folgendem Pflanzschema sowie den Pflanzlisten (siehe E.3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 Der Pflanzabstand für Sträucher beträgt 1,50m in Breite und Tiefe, der Pflanzabstand für Bäume beträgt 6,00m, siehe Pflanzschema:  
 Pflanzschema dreireihig:

8.2 zu schützende und zu erhaltende Fläche gem. Biotopkartierung (Art. 6d BayNatSchG)

8.3. **Artenschutz vor/bem Freimachen des Baugebiets** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)  
 Rodungen von Gehölzen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

9. **Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)  
 Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung  
 Zweckbestimmung:  
 Regenwasserbehandlungs- und Regenwasserrückhalteanlage

10. **Sonstige Planungen**  
**Geländeveränderungen**  
 Die Geländegestaltung ist der vorgegebenen Topographie anzugleichen. Zur Terrassierung des Geländes sind Abgrabungen und Auffüllungen zulässig. Stützmauern an der seitlichen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze bis maximal 1,50 m zulässig (siehe auch B.4.)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 Zweckbestimmung:  
 GGa Gemeinschaftsgaragen  
 St Stellplätze  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Breite in m

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

1. **Dachgestaltung** (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)  
 Firstrichtung  
 Ist im Plan eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für den Hauptfirstr. Quergestellte Firste sind für Zwerchhäuser und quergestellte Giebel zulässig.  
 DN Die Dachneigung (DN) wird mit 38° - 45° festgesetzt.  
 SD Dachform: Satteldach  
 Doppel- bzw. Reihenhäuser müssen die gleiche Dachneigung aufweisen. Die Wandhöhe der aneinandergrenzenden Gebäude darf sich um max. 30cm unterscheiden.  
 Die Vorgaben des Erstbauordnungs (Bauantrag) sind verbindlich einzuhalten.

2. **Dachaufbauten**  
 Insgesamt darf die Breite der Gauben 1/3 der jeweiligen Dachlänge, höchstens jedoch 5 m, nicht überschreiten.  
 Der Abstand der Gauben zur Außenkante der Giebelwand muss mindestens 2,00 m betragen.  
 Flachdach- und Giebelgauben sind ab 38° und Schleppgauben bei 45° zulässig.

3. **Garagen und Gemeinschaftsanlagen**  
 Je Wohnung sind mind. 2 Garagen, Stellplätze oder Carports nachzuweisen. Garagen-Stauraumtiefe im Regelfall mind. 5,00 m, gemessen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfahrtmitte. Der Stauraum ist immer offen zu halten.  
 Bei beengten Verhältnissen sind ausnahmsweise kleinere Stauraumtiefen bis 3,00 m möglich.  
 Garagengruppen an gemeinsamer Grundstücksgrenze sind mit gleicher Dachform und Traufhöhe auszuführen.

4. **Einfriedigungen/ Geländegestaltung**  
 Einfriedigungen dürfen zur Straße maximal 1,2 m und zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze maximal 2,0 m hoch errichtet werden.  
 Aufschüttungen/ Abgrabungen/ Stützmauern (siehe auch A.11)  
 Sofern Stützmauern errichtet werden, reduziert sich die zulässige Höhe der Einfriedigung bis zu der maximal zulässigen Gesamthöhe von 2,0 m. Es gilt das Maß zwischen dem Fuß der Stützmauer bis Oberkante Einfriedigung.  
 Auffüllungen im Abstand bis zu 1,0m von der Grundstücksgrenze sind auf den höherliegenden Grundstücken unzulässig.  
 Im WA 3, 7 und 8 sind nur im Einvernehmen mit dem Nachbarn auch höhere Abgrabungen/ Aufschüttungen bzw. Stützmauern zulässig.  
 Die Ausführung von Stützmauern sowie die Geländegestaltung an den Grundstücksgrenzen ist im Freiflächenplan (C.3) im Lageplan sowie im Schnitt darzustellen.

5. **Abstandsflächen**  
 (Art. 61 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)  
 Wenn in der Planzeichnung durch Maßangabe eine geringere Abstandsfläche gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO dargestellt ist, so gilt diese.  
 Die Länge grenzständiger Garagen, Carports und Nebenanlagen richtet sich nach Art. 6 Abs. 9 BayBO.

**C. Hinweise**

1. **Keller**  
 Werden Doppelhäuser oder Kettenhäuser ohne Keller gebaut, ist durch geeignete bauliche Vorkehrungen die Standsicherheit des eigenen Gebäudes auch für den Fall zu gewährleisten, dass der spätere Nachbar auf seinem Grundstück ein Gebäude mit Keller errichtet.

2. **Nutzung des Oberflächenwassers**  
 Das Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen ist in Regenwasseranlagen (Zisternen) aufzufangen.

3. **Freiflächenplan**  
 Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan für das gesamte Grundstück mit Darstellung der Baumstände, Pflanz- und Rasenflächen, befestigten Flächen, PKW-Stellplätzen, Standort Abfalltonnen und ggf. Kleinkinderspielfläche sowie der Ausführung von Stützmauern und Geländegestaltung an den Grundstücksgrenzen beizufügen.

4. **Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken südlich der Kurmainzer Straße**  
 Auf den betroffenen Grundstücken ist eine Grunddienstbarkeit zur Umsetzung der Bepflanzung eingetragen.  
 Wenn die geforderten Pflanzungen auf der Ersatzfläche nach A. 8.1 umgesetzt wurden, ist auf dieser Fläche eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern (untere Naturschutzbehörde) einzutragen. Die Grunddienstbarkeit auf dem Baugrundstück kann daraufhin gelöscht werden.

5. **Geländeschnitte**  
 Den Bauanträgen sind nivellierte Geländeschnitte beizufügen (mit vorhandenem und geplanter Gelände). Die Gebäudestellung ist den topographischen Gegebenheiten gut anzupassen.

6. **Stützwände**  
 Für Stützwände über 1,0 Meter wird eine Statik oder eine Systemstatik für das Bauprodukt benötigt.

7. **Schichtwasser**  
 Gegen eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den betreffenden Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

8. **Schalltechnische Orientierungswerte** nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1: Allgemeine Wohngebiete:  
 tags 55 dB(A)  
 nachts 45 bzw. 40 dB(A)  
 Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

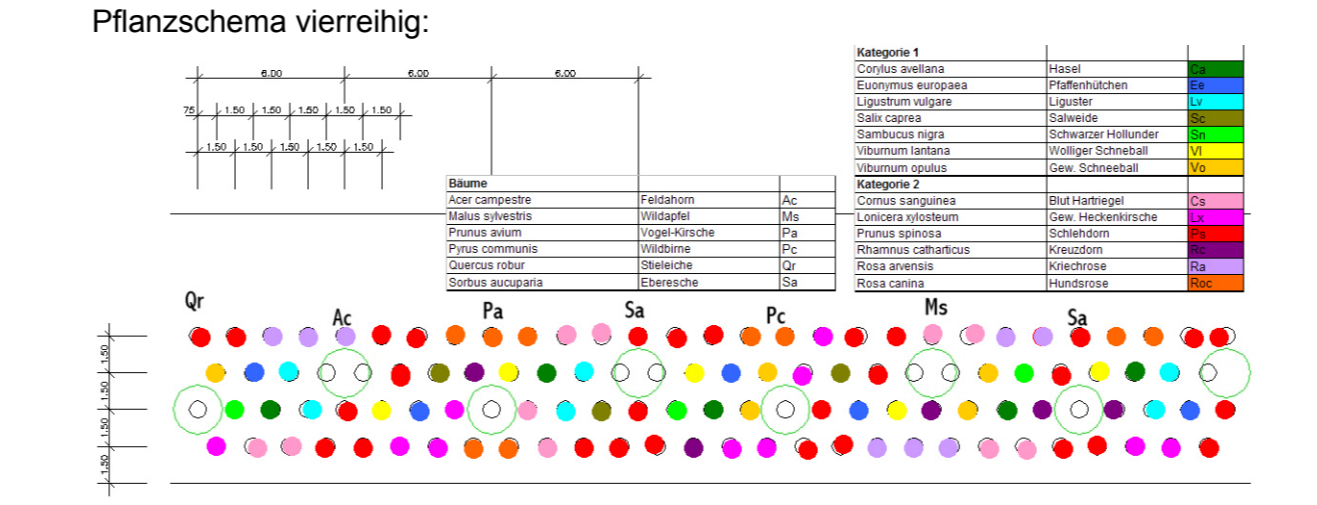
9. **Sportzentrum**  
 Auf die Untersuchung "Prognose und Beurteilung der vom Sportzentrum ausgehenden Schallimmissionen der Umgebung" der Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co., Hühberg, vom April 1992 zum Nachbarbebauungsplan "Ebets Sportzentrum" wird hingewiesen.  
 Aus der Untersuchung geht hervor, dass die ermittelten Pegel an den ungünstigsten Immissionsorten bei maximal 59 dB(A) liegen.  
 Auf die Einwirkung von Schallimmissionen vom Sportzentrum auf die den Wohngebäuden zugeordneten Freireiche wird hingewiesen. Folgende Bereiche im Plangebiet sind betroffen: Höhenstraße 26-62 (gerade Hausnummern), 63-61 und 71-73 (ungerade H.-Nr.), Fuggerstraße 73-87 (ungerade H.-Nr.) sowie Rodwieseweg 1 und 3.

10. **Fahrzeugverkehr auf der BAB 3**  
 Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB 3 nicht geblendet werden können.  
 Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 3 beeinträchtigen können. Auf § 33 StVO wird verwiesen.  
 Es dürfen keine Emissionen vom Plangebiet ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 3 beeinträchtigen können.  
 Aufgrund der Höhenlage des Baugebietes ist von einer Verkehrslärmbelastung durch die BAB3 auszugehen.  
 Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

11. Dieser Bebauungsplanänderung liegt die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Aschaffenburg vom \_\_\_\_201\_\_ zugrunde.

12. **(Teil-) Aufhebung geltender Bebauungspläne**  
 (§ 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)  
 Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans verliert die bisher geltende 3. Änderung des Bebauungsplans „Ebets-Rodwiese“ seine Wirksamkeit.

vorhandene Flurstücksgrenze  
 vorhandene Gebäude



Auf der verbleibenden Fläche ist pro Grundstück ein einheimischer Apfelbaum (Hochstamm) zu pflanzen, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2900/10 sind 2 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzlisten siehe E.  
 Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzfläche gem. §15 Absatz 2 BNatSchG für die Grün- und Pflanzfläche mit Anpflanzgebot  
 Alternativ zur Umsetzung des Pflanzgebots auf dem eigenen Grundstück ist durch Umsetzung der Bepflanzung nach Pflanzgebot (Baumpflanzung und Flächen zum Anpflanzen in einer Tiefe von 6.0 bzw. 4.5m) auf der südlich angrenzenden Ersatzfläche in den gleichen Abmessungen, wie auf dem Grundstück dargestellt (Tiefe 14m, 13m bzw. 11m je nach Planantrag), die Befreiung vom Pflanzgebot auf dem eigenen Grundstück möglich (siehe auch Hinweise C.4).

Bei Nichtverwendung der Fläche ist eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.  
 Auf der gesamten Fläche sind Einfriedigungen, Abgrabungen und Auffüllungen sowie die Anlage von geschnittenen Flächen nicht zulässig.

8.2 zu schützende und zu erhaltende Fläche gem. Biotopkartierung (Art. 6d BayNatSchG)

8.3. **Artenschutz vor/bem Freimachen des Baugebiets** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)  
 Rodungen von Gehölzen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

9. **Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)  
 Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung  
 Zweckbestimmung:  
 Regenwasserbehandlungs- und Regenwasserrückhalteanlage

10. **Sonstige Planungen**  
**Geländeveränderungen**  
 Die Geländegestaltung ist der vorgegebenen Topographie anzugleichen. Zur Terrassierung des Geländes sind Abgrabungen und Auffüllungen zulässig. Stützmauern an der seitlichen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze bis maximal 1,50 m zulässig (siehe auch B.4.)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 Zweckbestimmung:  
 GGa Gemeinschaftsgaragen  
 St Stellplätze  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Breite in m

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

1. **Dachgestaltung** (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)  
 Firstrichtung  
 Ist im Plan eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für den Hauptfirstr. Quergestellte Firste sind für Zwerchhäuser und quergestellte Giebel zulässig.  
 DN Die Dachneigung (DN) wird mit 38° - 45° festgesetzt.  
 SD Dachform: Satteldach  
 Doppel- bzw. Reihenhäuser müssen die gleiche Dachneigung aufweisen. Die Wandhöhe der aneinandergrenzenden Gebäude darf sich um max. 30cm unterscheiden.  
 Die Vorgaben des Erstbauordnungs (Bauantrag) sind verbindlich einzuhalten.

2. **Dachaufbauten**  
 Insgesamt darf die Breite der Gauben 1/3 der jeweiligen Dachlänge, höchstens jedoch 5 m, nicht überschreiten.  
 Der Abstand der Gauben zur Außenkante der Giebelwand muss mindestens 2,00 m betragen.  
 Flachdach- und Giebelgauben sind ab 38° und Schleppgauben bei 45° zulässig.

3. **Garagen und Gemeinschaftsanlagen**  
 Je Wohnung sind mind. 2 Garagen, Stellplätze oder Carports nachzuweisen. Garagen-Stauraumtiefe im Regelfall mind. 5,00 m, gemessen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfahrtmitte. Der Stauraum ist immer offen zu halten.  
 Bei beengten Verhältnissen sind ausnahmsweise kleinere Stauraumtiefen bis 3,00 m möglich.  
 Garagengruppen an gemeinsamer Grundstücksgrenze sind mit gleicher Dachform und Traufhöhe auszuführen.

4. **Einfriedigungen/ Geländegestaltung**  
 Einfriedigungen dürfen zur Straße maximal 1,2 m und zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze maximal 2,0 m hoch errichtet werden.  
 Aufschüttungen/ Abgrabungen/ Stützmauern (siehe auch A.11)  
 Sofern Stützmauern errichtet werden, reduziert sich die zulässige Höhe der Einfriedigung bis zu der maximal zulässigen Gesamthöhe von 2,0 m. Es gilt das Maß zwischen dem Fuß der Stützmauer bis Oberkante Einfriedigung.  
 Auffüllungen im Abstand bis zu 1,0m von der Grundstücksgrenze sind auf den höherliegenden Grundstücken unzulässig.  
 Im WA 3, 7 und 8 sind nur im Einvernehmen mit dem Nachbarn auch höhere Abgrabungen/ Aufschüttungen bzw. Stützmauern zulässig.  
 Die Ausführung von Stützmauern sowie die Geländegestaltung an den Grundstücksgrenzen ist im Freiflächenplan (C.3) im Lageplan sowie im Schnitt darzustellen.

5. **Abstandsflächen**  
 (Art. 61 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)  
 Wenn in der Planzeichnung durch Maßangabe eine geringere Abstandsfläche gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO dargestellt ist, so gilt diese.  
 Die Länge grenzständiger Garagen, Carports und Nebenanlagen richtet sich nach Art. 6 Abs. 9 BayBO.

**C. Hinweise**

1. **Keller**  
 Werden Doppelhäuser oder Kettenhäuser ohne Keller gebaut, ist durch geeignete bauliche Vorkehrungen die Standsicherheit des eigenen Gebäudes auch für den Fall zu gewährleisten, dass der spätere Nachbar auf seinem Grundstück ein Gebäude mit Keller errichtet.

2. **Nutzung des Oberflächenwassers**  
 Das Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen ist in Regenwasseranlagen (Zisternen) aufzufangen.

3. **Freiflächenplan**  
 Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan für das gesamte Grundstück mit Darstellung der Baumstände, Pflanz- und Rasenflächen, befestigten Flächen, PKW-Stellplätzen, Standort Abfalltonnen und ggf. Kleinkinderspielfläche sowie der Ausführung von Stützmauern und Geländegestaltung an den Grundstücksgrenzen beizufügen.

4. **Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken südlich der Kurmainzer Straße**  
 Auf den betroffenen Grundstücken ist eine Grunddienstbarkeit zur Umsetzung der Bepflanzung eingetragen.  
 Wenn die geforderten Pflanzungen auf der Ersatzfläche nach A. 8.1 umgesetzt wurden, ist auf dieser Fläche eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern (untere Naturschutzbehörde) einzutragen. Die Grunddienstbarkeit auf dem Baugrundstück kann daraufhin gelöscht werden.

5. **Geländeschnitte**  
 Den Bauanträgen sind nivellierte Geländeschnitte beizufügen (mit vorhandenem und geplanter Gelände). Die Gebäudestellung ist den topographischen Gegebenheiten gut anzupassen.

6. **Stützwände**  
 Für Stützwände über 1,0 Meter wird eine Statik oder eine Systemstatik für das Bauprodukt benötigt.

7. **Schichtwasser**  
 Gegen eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den betreffenden Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

8. **Schalltechnische Orientierungswerte** nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1: Allgemeine Wohngebiete:  
 tags 55 dB(A)  
 nachts 45 bzw. 40 dB(A)  
 Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

9. **Sportzentrum**  
 Auf die Untersuchung "Prognose und Beurteilung der vom Sportzentrum ausgehenden Schallimmissionen der Umgebung" der Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co., Hühberg, vom April 1992 zum Nachbarbebauungsplan "Ebets Sportzentrum" wird hingewiesen.  
 Aus der Untersuchung geht hervor, dass die ermittelten Pegel an den ungünstigsten Immissionsorten bei maximal 59 dB(A) liegen.  
 Auf die Einwirkung von Schallimmissionen vom Sportzentrum auf die den Wohngebäuden zugeordneten Freireiche wird hingewiesen. Folgende Bereiche im Plangebiet sind betroffen: Höhenstraße 26-62 (gerade Hausnummern), 63-61 und 71-73 (ungerade H.-Nr.), Fuggerstraße 73-87 (ungerade H.-Nr.) sowie Rodwieseweg 1 und 3.

10. **Fahrzeugverkehr auf der BAB 3**  
 Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB 3 nicht geblendet werden können.  
 Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 3 beeinträchtigen können. Auf § 33 StVO wird verwiesen.  
 Es dürfen keine Emissionen vom Plangebiet ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 3 beeinträchtigen können.  
 Aufgrund der Höhenlage des Baugebietes ist von einer Verkehrslärmbelastung durch die BAB3 auszugehen.  
 Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

11. Dieser Bebauungsplanänderung liegt die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Aschaffenburg vom \_\_\_\_201\_\_ zugrunde.

12. **(Teil-) Aufhebung geltender Bebauungspläne**  
 (§ 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)  
 Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans verliert die bisher geltende 3. Änderung des Bebauungsplans „Ebets-Rodwiese“ seine Wirksamkeit.

vorhandene Flurstücksgrenze  
 vorhandene Gebäude

3). **Bäume und Sträucher im Bereich der Randeingrünung**  
**Bäume:** Spitz-, Berg- oder Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Vogelkirsche, Trauben- oder Stieleiche, Sommer- oder Winterlinde, Berg- oder Feldulme)  
**Sträucher:** Hasel, Hartrieel, Liguster, Holunder, Salweide, Schlehdorn, Heckenkirsche, Faulbaum, Hunds- oder Kriechrose, wolliger Schneeball)

Die Verwendung von Weißdornarten (Crataegus) wird wegen Zwischenwirtseigenschaft der nicht bekämpfbaren Feuerbrandkrankheit an apfelrüchtigen Rosengewächsen ausgeschlossen.

Auf der verbleibenden Fläche ist pro Grundstück ein einheimischer Apfelbaum (Hochstamm) zu pflanzen, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2900/10 sind 2 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzlisten siehe E.  
 Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzfläche gem. §15 Absatz 2 BNatSchG für die Grün- und Pflanzfläche mit Anpflanzgebot  
 Alternativ zur Umsetzung des Pflanzgebots auf dem eigenen Grundstück ist durch Umsetzung der Bepflanzung nach Pflanzgebot (Baumpflanzung und Flächen zum Anpflanzen in einer Tiefe von 6.0 bzw. 4.5m) auf der südlich angrenzenden Ersatzfläche in den gleichen Abmessungen, wie auf dem Grundstück dargestellt (Tiefe 14m, 13m bzw. 11m je nach Planantrag), die Befreiung vom Pflanzgebot auf dem eigenen Grundstück möglich (siehe auch Hinweise C.4).

Bei Nichtverwendung der Fläche ist eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.  
 Auf der gesamten Fläche sind Einfriedigungen, Abgrabungen und Auffüllungen sowie die Anlage von geschnittenen Flächen nicht zulässig.

8.2 zu schützende und zu erhaltende Fläche gem. Biotopkartierung (Art. 6d BayNatSchG)

8.3. **Artenschutz vor/bem Freimachen des Baugebiets** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)  
 Rodungen von Gehölzen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

9. **Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)  
 Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung  
 Zweckbestimmung:  
 Regenwasserbehandlungs- und Regenwasserrückhalteanlage

10. **Sonstige Planungen**  
**Geländeveränderungen**  
 Die Geländegestaltung ist der vorgegebenen Topographie anzugleichen. Zur Terrassierung des Geländes sind Abgrabungen und Auffüllungen zulässig. Stützmauern an der seitlichen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze bis maximal 1,50 m zulässig (siehe auch B.4.)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 Zweckbestimmung:  
 GGa Gemeinschaftsgaragen  
 St Stellplätze  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Breite in m

3). **Bäume und Sträucher im Bereich der Randeingrünung**  
**Bäume:** Spitz-, Berg- oder Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Vogelkirsche, Trauben- oder Stieleiche, Sommer- oder Winterlinde, Berg- oder Feldulme)  
**Sträucher:** Hasel, Hartrieel, Liguster, Holunder, Salweide, Schlehdorn, Heckenkirsche, Faulbaum, Hunds- oder Kriechrose, wolliger Schneeball)

Die Verwendung von Weißdornarten (Crataegus) wird wegen Zwischenwirtseigenschaft der nicht bekämpfbaren Feuerbrandkrankheit an apfelrüchtigen Rosengewächsen ausgeschlossen.

Auf der verbleibenden Fläche ist pro Grundstück ein einheimischer Apfelbaum (Hochstamm) zu pflanzen, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2900/10 sind 2 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzlisten siehe E.  
 Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzfläche gem. §15 Absatz 2 BNatSchG für die Grün- und Pflanzfläche mit Anpflanzgebot  
 Alternativ zur Umsetzung des Pflanzgebots auf dem eigenen Grundstück ist durch Umsetzung der Bepflanzung nach Pflanzgebot (Baumpflanzung und Flächen zum Anpflanzen in einer Tiefe von 6.0 bzw. 4.5m) auf der südlich angrenzenden Ersatzfläche in den gleichen Abmessungen, wie auf dem Grundstück dargestellt (Tiefe 14m, 13m bzw. 11m je nach Planantrag), die Befreiung vom Pflanzgebot auf dem eigenen Grundstück möglich (siehe auch Hinweise C.4).

Bei Nichtverwendung der Fläche ist eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.  
 Auf der gesamten Fläche sind Einfriedigungen, Abgrabungen und Auffüllungen sowie die Anlage von geschnittenen Flächen nicht zulässig.

8.2 zu schützende und zu erhaltende Fläche gem. Biotopkartierung (Art. 6d BayNatSchG)

8.3. **Artenschutz vor/bem Freimachen des Baugebiets** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)  
 Rodungen von Gehölzen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

9. **Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)  
 Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung  
 Zweckbestimmung:  
 Regenwasserbehandlungs- und Regenwasserrückhalteanlage

10. **Sonstige Planungen**  
**Geländeveränderungen**  
 Die Geländegestaltung ist der vorgegebenen Topographie anzugleichen. Zur Terrassierung des Geländes sind Abgrabungen und Auffüllungen zulässig. Stützmauern an der seitlichen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze bis maximal 1,50 m zulässig (siehe auch B.4.)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 Zweckbestimmung:  
 GGa Gemeinschaftsgaragen  
 St Stellplätze  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Breite in m

**Verfahrensvermerke**  
 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_201\_\_ die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ebets-Rodwiese“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_201\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 27.04.2017 wurde im vereinfachten Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB in der Zeit vom 15.05.2017 bis einschließlich 19.06.2017 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB im gleichen Zeitraum am Verfahren beteiligt.  
 Die Gemeinde Waldaschaff hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_201\_\_ die 4. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Waldaschaff, \_\_\_\_201\_\_  
 Marcus Grimm  
 Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
 Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_201\_\_ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_201\_\_ identisch ist.

Gemeinde Waldaschaff, \_\_\_\_201\_\_  
 Marcus Grimm  
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_\_\_201\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Waldaschaff, \_\_\_\_201\_\_  
 Marcus Grimm  
 Erster Bürgermeister

**GEMEINDE WALDASCHAFF**  
**LANDKREIS ASCHAFFENBURG**  
**4. Änderung des Bebauungsplans**  
**"Ebets-Rodwiese"**

M 1:1.000 20.06.2017

**PLANERGRUPPE**  
**HYTRÉK**  
**THOMAS**  
**WEYELL**  
**WEYELL**

Freie Architekten und Städtebauarchitekten  
 Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg  
 Tel.: 06021/41 1198 Fax: 06021/45 09 98  
 Mail: a.burg@htww.de Internet: www.htww.de