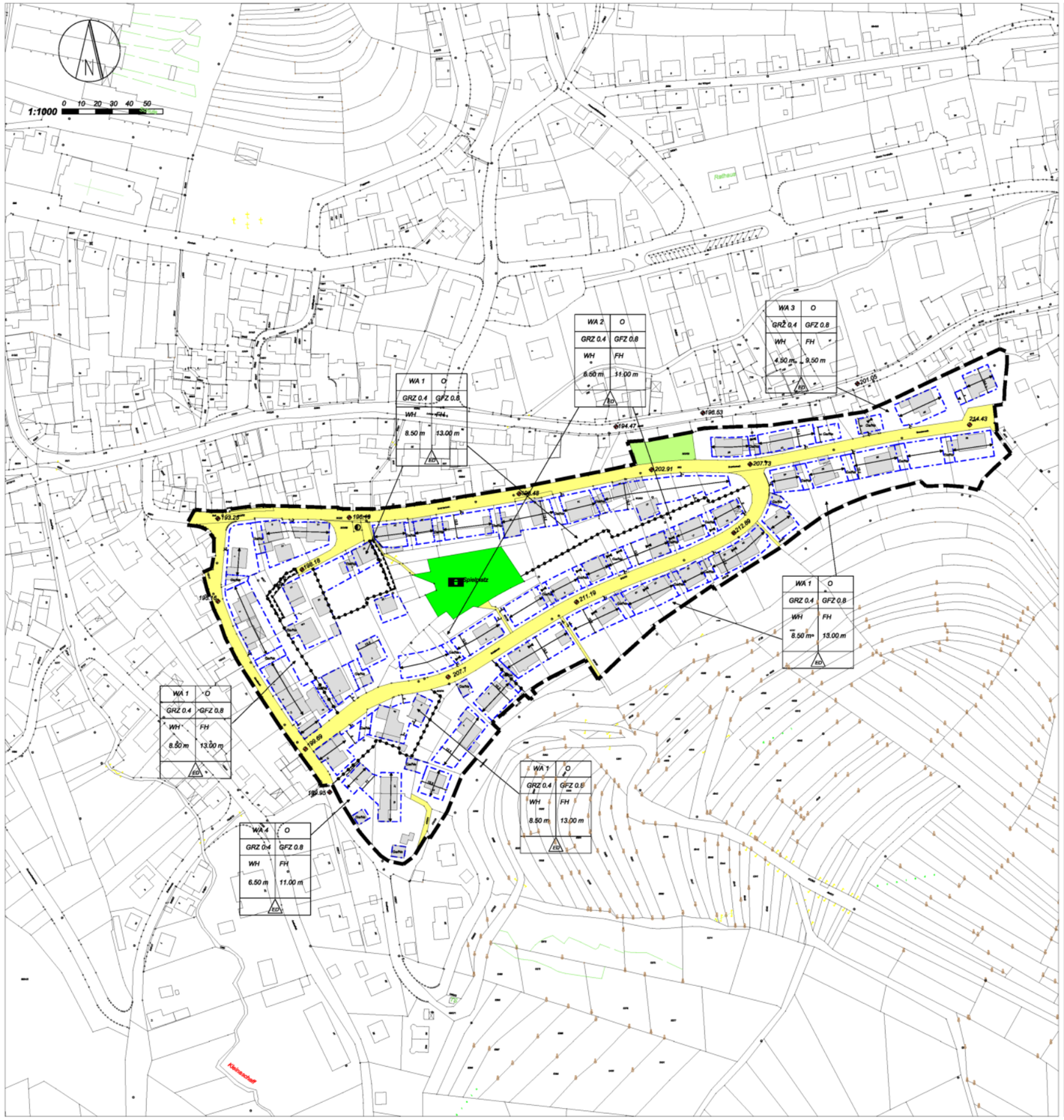


Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. I S. 588) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90).

Grenze des Geltungsbereiches

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

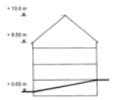
WA 1 - 4 Allgemeine Wohngebiete 1 bis 4 (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
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 ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

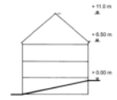
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

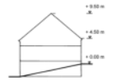
WA 1
Die maximale Wandhöhe beträgt 8.50 m und die maximale Firsthöhe 13.00 m über Straßenoberkante.



WA 2
Die maximale Wandhöhe beträgt 6.50 m und die maximale Firsthöhe 11.00 m über Straßenoberkante.



WA 3
Die maximale Wandhöhe beträgt 4.50 m und die maximale Firsthöhe 9.50 m über Straßenoberkante.



WA 4

Die maximale Wandhöhe beträgt 6.50 m und die maximale Firsthöhe 11.00 m über Geländе.

Bezugspunkt
Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen:
WA 1, WA 2 und WA 3 Oberkante Straße, gemessen vor der Mittelachse des Gebäudes.
WA 4 das vorhandene Gelände.

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

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige GRZ beträgt maximal 0,40.

GFZ Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

Die zulässige GFZ beträgt maximal 0,8.

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

o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

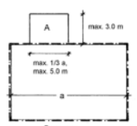
Hausformen (§ 22 BauNVO)

ED Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

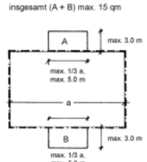
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch erst 3.0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.
Eingeschossige Terrassen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen bis maximal 3.00 m vor die Baugrenze vorspringen. Sie müssen jedoch vom Straßenraum einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten, mindestens 3,00 m von der Nachbargrenze entfernt bleiben und dürfen nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenseite und max. 5 m betragen.
Insgesamt dürfen vorspringende Bauteile das Maß von 15 m² je Wohneinheit nicht überschreiten.

Alternative 1
ein Vorbau (A), max. 15 qm



Alternative 2
zwei oder mehrere (hier 2) Vorbauten, insgesamt (A + B) max. 15 qm



4. Mindestgröße von Grundstücken

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 300 m².

5. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Ga Garagen

Na Nebenanlagen

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentlicher Gehweg

g.f.l. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Anliegers bzw. des Versorgungsträgers

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

7.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

Spielplatz

7.2 Private Grünfläche

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

7.4 Hausgärten, Vorgärten
Haus- und Vorgärten sind jeweils zu 50% gärtnerisch zu gestalten.
Der Vorgarten wird wie folgt definiert:
Die Tiefe ist der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudefassade, die Vorgartenbreite entspricht der Gebäudebreite.
Mindestens 80% der Neuanpflanzungen sollten aus standortgerechten Pflanzen aus der Pflanzenauswahlliste bestehen.

Bäume
Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Es sollten nur Baumarten der Pflanzenauswahlliste als Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm verwendet werden. Pro Baum ist eine Pflanzfläche (Baumscheibe) von mindestens 8 m² von jeglicher bodenversiegelnden oder -verfestigenden Nutzung freizuhalten.

Strauchpflanzungen: Sträucharten, Pflanzabstand maximal 1,5 m, Pflanzqualität verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, Größe 80-100 cm aus Arten der Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.

7.5 Gehölzarten/-sorten - Vorschlagslisten (* einheimische Pflanzenarten)

Laubbäume:
Feldahorn (*Acer campestre**)
Gefüllte Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum * 'Baumannii'*)
Birke (*Betula pendula**)
Hainbuche (*Carpinus betulus**)
Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*)
Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
Holzapfel (*Malus sylvestris**)
Vogelkirsche (*Prunus avium**)
Mahagoni-Kirsche (*Prunus serrulata*)
Wildbirne (*Pyrus calleryana 'Chanticleer'*)
Stieleiche (*Quercus robur * 'Fastigiata'*)
Mehlbeere (*Sorbus aria**)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia**)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
Stadt-Linde (*Tilia cordata 'Greenspire'*)

Geschnittene Hecken:
Feldahorn (*Acer campestre**)
Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)
Hainbuche (*Carpinus betulus**)
Rotbuche (*Fagus sylvatica**)
Liguster (*Ligustrum vulgare**)
Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
Eibe (*Taxus baccata**)

Sträucher:
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Weißer Hartriegel (*Cornus alba*)
Kornel-Kirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea**)
Haselnuss (*Corylus avellana**)
Weißdorn (*Crataegus monogyna**)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus**)
Liguster (*Ligustrum vulgare**)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum**)
Schlehdorn (*Prunus spinosa**)
Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
Alpenrose (*Rosa alpina*)
Hundsrose (*Rosa canina**)
Essigrose (*Rosa gallica*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra**)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa**)
Salweide (*Salix caprea**)
Purpurweide (*Salix purpurea**)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana**)
Schneeball (*Viburnum opulus**)

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Zwingende Grenzbebauung

Trafostation

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

1.1 Dachformen
Es sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer zulässig.
Doppelhäuser sind in ihrer Dachform und -neigung gleich auszuführen.

1.2 Hauptfirstrichtung
Ist im Plan eine Hauptfirstrichtung angegeben, ist diese maßgebend.

1.3 Dachneigung
Im WA 1, 2 und 4 muss die Dachneigung von Hauptgebäuden mindestens 30° und darf maximal 40° betragen. Im WA 3 muss die Dachneigung von Hauptgebäuden mindestens 30° und darf maximal 45° betragen. Davon ausgenommen sind Dachneigungen für Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

2. Dachaufbauten

2.1 Gauben und Dachreiter
Die Breite von Gauben und Dachreiter darf 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.
Der Abstand zum First muss mindestens 0.5 m betragen.
Je Einzelhaus oder Doppelhaus ist nur eine Dachgaubenform bzw. ein Dachreiter zulässig.

2.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebel
Zwerchhäuser und quergestellte Giebel sind im WA 3 generell und im WA 1, 2 und 4 zulässig, wenn die Wandhöhe das Maß von 4.50 m über Bezugspunkt nicht überschreitet.
Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln wird mit maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge festgelegt.

3. Einfriedungen
Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen in Form von Mauern, Zäunen und Hecken nur bis zu einer Höhe von maximal 1.00 m zulässig.

4. Abstandsflächen

WA 1, 2 und 3:
Die straßenzugewandte Fassadenseite darf auf der vorderen Baugrenze bis zur festgesetzten Wandhöhe errichtet werden. Zwerchhäuser bzw. quergestellte Giebel auf der vorderen Baugrenze sind nur zulässig, wenn bis zur Straßenmitte die Abstandsflächentiefe von 0.5 H nachgewiesen werden kann. Im WA 1 und 2 sind Gauben, sofern die Wandhöhe von 8.50 m ausgeschöpft wird, soweit zurückzusetzen, dass die durch sie ausgelöste Abstandsflächentiefe bis zur vorderen Baugrenze ein Mindestabstand von 0.5 H nachgewiesen werden kann.

Zu einer Seite beträgt die Abstandsflächentiefe 1.0 H.

Zu zwei Fassadenseiten beträgt die Abstandsflächentiefe 0.5 H.
Der Mindestabstand beträgt 3.0 m.
Statt der erforderlichen Abstandsfläche von 0.5 H darf bei Doppelhaushälften zu einer Seite auch an eine Grundstücksgrenze gebaut werden.

WA 4:
Zu zwei Seiten beträgt die Abstandsflächentiefe 0.5 H und zu zwei Seiten 1.0 H.

Garagen / Nebenanlagen
Die Abstandsflächen von Garagen einschließlich deren Nebenräume richten sich nach Art 6 Abs. 9 BayBO.
Zwingende Grenzgaragen, die eine größere mittlere Wandhöhe als 3.0 m aufweisen dürfen, sind im Plan dargestellt.

III. Hinweise

1. Stellplätze und Garagen
Es ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldaschaff zu beachten.

2. Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 20 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.

3. Gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den einzelnen Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen ist.

4. Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan beizufügen.

5. Vorsorgender Brandschutz
Sofern bei Dachausbauten Aufenthaltsräume oberhalb von 7.0 m über Straßenniveau (WA 1 und 2) bzw. Gelände (WA 4) errichtet werden sollen, ist Folgendes zu beachten:
Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

6. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Keul-Dornwiese" mit Stand vom 01.12.2008 wird der noch rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen vom 10.11.1965 einschließlich der Teiländerungen außer Kraft gesetzt.

7. Immisionen aus dem Straßenverkehr
Es wird darauf hingewiesen, dass von der Lohrer Straße (Kreisstraße AB 4) mit Immisionen aus dem Straßenverkehr zu rechnen ist. Bei Neubaumaßnahmen sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 mit tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) zu beachten.

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.11.2007 beschlossen den Bebauungsplan „Keul-Dornwiese" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern. Dieser Beschluss wurde am .....2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.09.2008 bis einschließlich 09.10.2008. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 03.09.2008 bis einschließlich 08.10.2008 am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Waldaschaff hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.10.2008 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marcus Grimm
Gemeinde Waldaschaff, ...2008 Erster Bürgermeister

Ausgefertigt am 2008

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.2008 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30.10.2008 identisch ist.

Marcus Grimm
Gemeinde Waldaschaff, ...2008 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am .....2008 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Marcus Grimm
Gemeinde Waldaschaff, ...2008 Erster Bürgermeister

Gemeinde Waldaschaff M 1:25000

GEMEINDE WALDASCHAFF
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN
"Keul-Dornwiese"

PLANERGRUPPE
HYTREK
THOMAS
WEYELL
WEYELL

ARCHITEKTEN UND STÄDTEBAUARCHITEKTEN
63741 Aschaffenburg
EMAIL:
Tel: 06021/4111166
MZAN: 43
a.burg@www.de
Fax: 06021/493898

Projekt-Nr.: 0764
Datum: 01.12.2008
Unterschrift: