



**BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze
- a Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO Einzelgebäude und Gebäudeteile sind mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig.
- g Geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO

**VERKEHRSFÄCHEN**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Strassenverkehrsfläche
- Park-, Lade- und Grünstreifen
- Geh-, Fußweg
- Wirtschaftsweg
- Strassenbegrenzungslinie

**GRÜNFLÄCHEN**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

**FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes
- Vorhandene Laubbäume, die zu erhalten sind

**STELLPLATZFLÄCHEN - BEFESTIGUNG**

Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel (z.B. Mitarbeiterstellplätze) können als Pflasterflächen mit durchlässigen Fugen, Rasengittersteinen oder Drainpflaster auf einem mindestens 30 cm starken frostsicheren Aufbau hergestellt werden, wobei eine Abgrenzung durch Rinnen von den Hof- und Fahrfächern zu den Stellplatzflächen erfolgen muss. Auf den durchlässig befestigten Flächen ist die Wartung und Reinigung von Fahrzeugen aus Gründen des Grundwasserschutzes auszuschließen.

**PFLANZGEBOTE UND BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum. Zu verwenden sind hochstämmige standortgerechte heimische Laubbäume. Pflanzware: Hochstämmige, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm. Die Baumscheiben sollen nach DIN 18915 mind. eine offene Fläche von 6 m<sup>2</sup> haben und sind mit niedrigen Sträuchern bzw. Bodendeckern zu bepflanzen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**

Bepflanzung der Grünflächen mit einer Baumhecke aus mindestens 20 % baumartigen Gehölzen und eingestreutem Wildobst. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden. Zu verwenden sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzbeispielen. Anlage von Wiesenflächen. Pflanzdichte: 1 SV/1,5 m<sup>2</sup>

- Pflanzware: Hochstämmige, Laubbäume, 2 - 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Hochstämmige, Obstbaum, Stammumfang 12 - 14 cm
- Heister 2 - 3 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm
- Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm

**ÖFFENTLICHE GRÜNSTREIFEN**

Bepflanzung des Grünstreifens gegenüber der freien Landschaft. Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Wiesenflächen. Pflanzdichte: 1 SV/1,5 m<sup>2</sup>

- Pflanzware: Hochstämmige, Laubbäume, 2 - 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Hochstämmige, Obstbaum, Stammumfang 12 - 14 cm
- Heister 2 - 3 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm
- Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm

**BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGSANLAGEN**

Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

**IMMISSIONSSCHUTZ - SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**SCHALLSCHUTZ**

Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume in Wohn- und baulichen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenwandbauteile sind ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Schlafräume sind mit schalldämmenden Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbaus nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Breite in Meter (z.B. Straßenbreite)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO

**DACHFORM, DACHNEIGUNG**

Als Dachformen sind das Satteldach, das Pultdach und das Flachdach zulässig. Dachneigung 0° - 15°, Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen, beispielsweise Sheddach, Metalldeckungen, die das Dachwasser beispielsweise durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen.

**WERBEANLAGEN**

1. An den Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) der Grundstücke sind die Sichtfelder (nach Bild 120 RAST 06) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von Werbeanlagen freizuhalten.
2. Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. der Traufe sind unzulässig.
3. Bei Leuchtreklame sind grelle Farben, Wechsel-, Lauf- und Blinklicht unzulässig.
4. Fremdwerbung ist unzulässig.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Nach § 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB

- 20 kV Mittelspannungsdoppelleitertung der Bayernwerk Netz GmbH Baubeschränkungszone: 15,00 m beiderseits der Leitungssache Mastbereich: 5,00 m Radius vom Mittelpunkt

**BUNDESAUTOBAHN A 3**

Baubeschränkungszone 100 m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn gem. § 9 Abs. 2 FStrG.

**NATURPARK SPESART**

Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

**ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET**

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Assaff

**VORRANGEBIET REGIONALPLAN**

Bayer. Unterraum

**DENKMAL, BILDSTOCK**

**HINWEISE**

**ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG**

Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 der BayBO.

**BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**

Für den Bebauungsplan ist die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

**BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ**

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

**FREILÄCHENGESTALTUNGSPLAN**

Den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze. Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Sicherheitsleistung gemäß Art. 68 Abs. 3 BayBO verlangen.

**DACHBEGRÜNUNG**

Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

**REGENERATIVE ENERGIEN**

Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarenergie, Erdwärme) sowie Photovoltaikanlagen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 8 BauNVO

**GEA** **Gegliedertes Gewerbegebiet** nach § 1 Abs. 4 und § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
 Im eingegrenzten Gewerbegebiet GEA sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.  
 Der Immissionsrichtwert für den Beurteilungspegel beträgt 60/45 dB(A).  
 Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen.  
 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.  
 Von den in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nur die gemäß Nr. 1, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Der gewerbliche Bauteil muss jedoch vor oder gleichzeitig mit der Errichtung einer Betriebswohnung erstellt werden.  
 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**GE** **Gewerbegebiet** nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
 Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.  
 Zulässig sind:  
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
 Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen.  
 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.  
 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21a BauNVO

<b>GEA</b>	<b>GEA</b>	<b>GE 1</b>	<b>GE 2</b>
g WH 9,00 0,8 GRZ 1,6 GFZ	a WH 9,00 0,8 GRZ 1,6 GFZ	a WH 12,00 0,8 GRZ 2,4 GFZ	a WH 16,00 0,8 GRZ 2,4 GFZ

**GRUNDFLÄCHENZAHL** nach § 17 und § 19 BauNVO  
 0,8 GRZ  
 Grundflächenzahl bis 0,8

**GESCHOSSFLÄCHENZAHL** nach § 17 und 20 BauNVO  
 IM GEA - GEBIET  
 1,6 GFZ  
 Geschossflächenzahl bis 1,6

IM GE 1 und GE 2 - GEBIET  
 2,4 GFZ  
 Geschossflächenzahl bis 2,4

**ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**

II  
 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 Wandhöhe bis max. 9,00 m über Gelände

III  
 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 Wandhöhe bis max. 12,00 m über Gelände

IV  
 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 Wandhöhe bis max. 16,00 m über Gelände

**WANDHÖHE**  
 Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche, bzw. im Bereich des Baubestandes von der bereits vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika.  
 Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete haustechnische Aufbauten wie Aufzugsanlagen, Schornsteine, Lüftungsrohre, Lüftungszentrale und Verflüssiger usw. sowie Treppenhäuser.

**GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**  
 Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

**VORENTWURF**





**Stadt  
Aschaffenburg**



**Markt  
Goldbach**

**Interkommunales Gewerbegebiet  
Aschaffenburg / Goldbach  
Plangebiet am Haselmühlweg / Dammer Weg**

**ARCHITEKT**  
 Bauatelier  
 Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
 Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
 Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
 Telefon: 0602/1424101, Fax: 0602/1450323  
 E-Mail: Schaefner-Architekturbuero@t-online.de

Datum	Maßstab	B-Plan
18.04.2019	1:1000	20/17