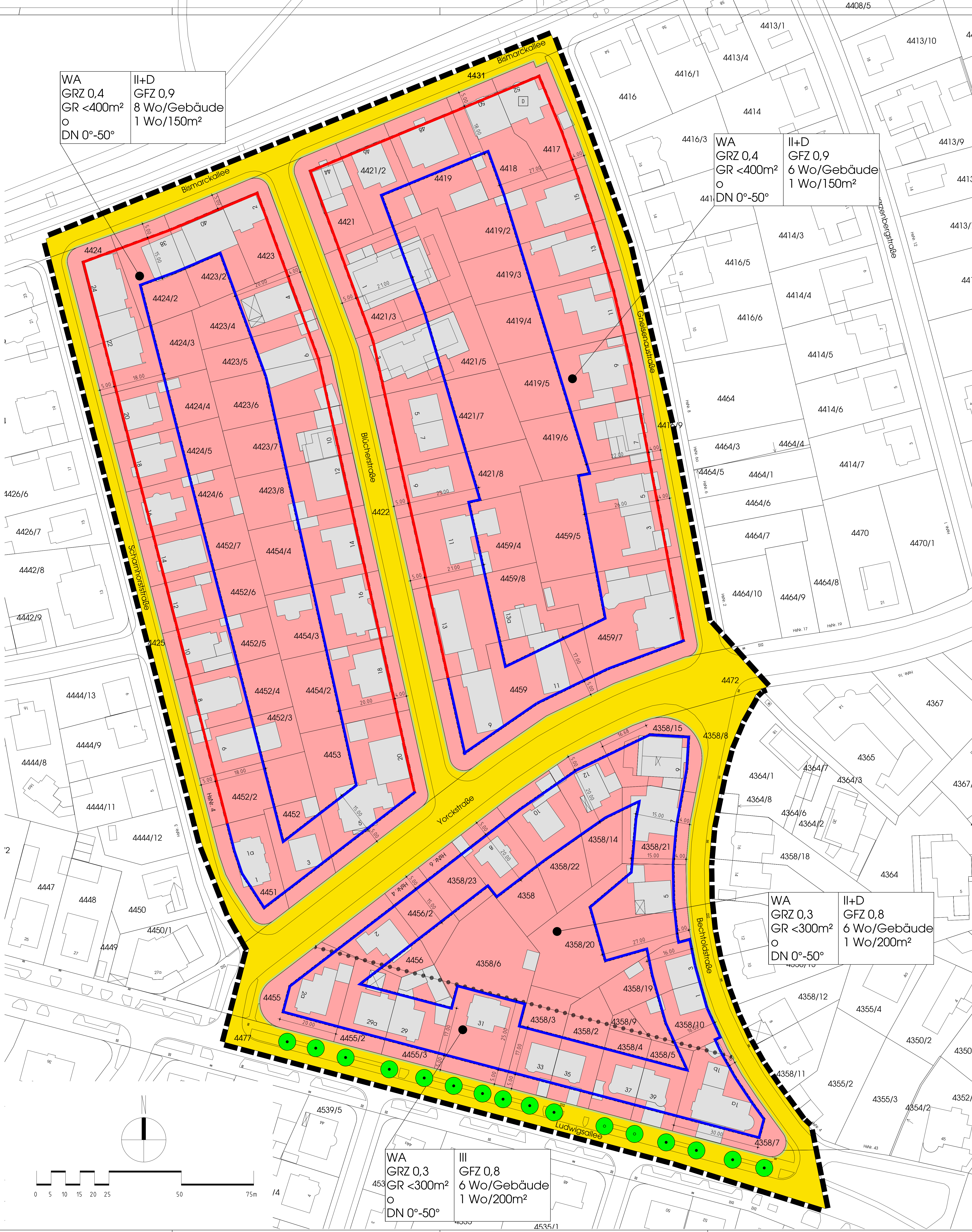




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. Nr.1 BauBö

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
GR <300m² Grundfläche des Gebäudes als Höchstmaß
8Wo/Gebäude Zahl der Wohnungen je Gebäude als Höchstmaß
1Wo/150m² Zahl der Wohnungen je m² Baugrundstücksfläche als Höchstmaß
z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. II-D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das Dachgeschoss (D) ein Vollgeschoss sein darf

Bauweise, Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBö

o Öffene Bauweise
Baumie
Baugrenze

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

z.B. III Dachneigung (im Altgrund), untere und obere Grenze

Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBö

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBö

Erhalten: Bäume
Anpflanzen: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

nach § 9 Abs. 6 BauBö

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

HINWEISE (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

Bestehende Grundstücksgrenzen Stand des Katasters

z.B. 4459 Flurstücksnummer

z.B. 9 Hausnummer

Bestehende Gebäude

Abgebrochene Gebäude

Maßangaben (in Metern)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Akt der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBö i. V. m. § 1 Abs. 5 • 6, § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 • 5 BauNVO
Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 • 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBö und §§ 16 ff. BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO

Bauliche Höhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBö i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

12 Geschosse von Gebäuden dürfen eine Höhe von jeweils höchstens 4 m aufweisen (Gemessen jeweils von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante der Rohdecke des Geschosses).
Davon abweichend dürfen Dachgeschosse mit geneigtem Dach eine Höhe von jeweils höchstens 6 m aufweisen (Gemessen jeweils von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante des Daches). Dachgeschosse mit geneigtem Dach dürfen an den Traufseiten Dremphelhöhen von jeweils höchstens 1 m aufweisen (Gemessen jeweils von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Außenkante der Dachtraufe). Ausgenommen von der Begrenzung der Dremphelhöhe sind Dachaufbauten, Dachschneitten und Dachlaggen.
13 Ausnahmsweise sind in den Baugebieten Staffelgeschosse (Geschosse, die ganz oder teilweise hinter die Außenwände des darunter liegenden Geschosses zurückspringen) als drittes Vollgeschoss an Stelle eines Dachgeschosses zulässig, wenn sie auf Einzelhäusern in offener Bauweise errichtet werden, maximal 75 % des darunter liegenden Geschosses überdecken und eine Höhe von höchstens 4 m aufweisen (Gemessen von der Oberkante der Rohdecke des darunter liegenden Geschosses bis Oberkante Dachstuhl bzw. Attika).

Staffelgeschosse

Festsetzung der Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBö

1.17 Auf den festgesetzten nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Vorgärten (s. Flächen, die sich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen vorderen Baugrenze bzw. Baulinie sowie deren seitlicher Verlängerung befinden) sind alle vorhandenen standortgerechten Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder bei Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit sind sie durch Neupflanzung innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Bei der Pflanzenauswahl sind vorzugsweise Laub- oder Obstbäume nach Tabelle B und C zu verwenden; alternativ dürfen bei entsprechend verfügbarer Fläche auch Laubbäume der Tabelle A oder andere standortheimische Laubbäume (verschiedene Arten von Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Erle, Linde, Ulme) ausgewählt werden.
1.18 Die zeitweiserweise zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder bei Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit sind sie durch Neupflanzung eines standortgerechten Laubbaums gemäß Pflanzenauswahl Tabelle A innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

15 Die Grundflächenzahl bzw. die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 1 • 2 BauNVO darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 30% überschritten werden.

Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBö

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

nach § 9 Abs. 6 BauBö

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

HINWEISE (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

Bestehende Grundstücksgrenzen Stand des Katasters

z.B. 4459 Flurstücksnummer

z.B. 9 Hausnummer

Bestehende Gebäude

Abgebrochene Gebäude

Maßangaben (in Metern)

Baumplanangebote innerhalb von Verkehrsflächen

1.13 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der "Yorkstraße" ist eine einseitige oder wechselseitige Baumbreite mit mindestens 10 standortgerechten Laubbäumen (Pflanzenauswahl Tabelle A, unverseigelte Baumscheibe >8 m², Stammumfang mind. 18cm) in einem Pflanzentab von durchschnittlich 20 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

1.14 Auf den zeichnerisch zur Pflanzung eines Einzelbaumes festgesetzten Standorten ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzenauswahl Tabelle A), unverseigelte Baumscheibe >8 m², Stammumfang mind. 18cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

1.15 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, grünheitsreich zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen.

Dachbegrenzung

1.16 Alle Dächer ab einer Größe von 10 m² und mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 8 cm Dicke vorzusehen. Davon ausgenommen sind Fensterbänke, Dachterrassen und untergeordnete Gebäudeteile. Von der Dachbegrenzung kann abgesehen werden, wenn die betreffenden Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

Festsetzung der Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBö

1.17 Auf den festgesetzten nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Vorgärten (s. Flächen, die sich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen vorderen Baugrenze bzw. Baulinie sowie deren seitlicher Verlängerung befinden) sind alle vorhandenen standortgerechten Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder bei Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit sind sie durch Neupflanzung innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Bei der Pflanzenauswahl sind vorzugsweise Laub- oder Obstbäume nach Tabelle B und C zu verwenden; alternativ dürfen bei entsprechend verfügbarer Fläche auch Laubbäume der Tabelle A oder andere standortheimische Laubbäume (verschiedene Arten von Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Erle, Linde, Ulme) ausgewählt werden.
1.18 Die zeitweiserweise zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder bei Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit sind sie durch Neupflanzung eines standortgerechten Laubbaums gemäß Pflanzenauswahl Tabelle A innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

15 Die Grundflächenzahl bzw. die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 1 • 2 BauNVO darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 30% überschritten werden.

Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBö

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

nach § 9 Abs. 6 BauBö

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

HINWEISE (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

Bestehende Grundstücksgrenzen Stand des Katasters

z.B. 4459 Flurstücksnummer

z.B. 9 Hausnummer

Bestehende Gebäude

Abgebrochene Gebäude

Maßangaben (in Metern)

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift):

Abstandsflächen

1.1 Für alle Baugebiete wird die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 1352-1/8), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704), geändert, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Angleichung von Dächern, Dachtrauf, Dachneigung und Dachaufbauten

1.12 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die selbe Dachform, -neigung und -eindeckung aufweisen.

1.13 Die Neigung von Dächern der Hauptbauteile darf zwischen 0° (Flachdach) und 50° betragen. Die Dachform ist nicht vorgeschrieben. Ausnahmsweise darf die Dachneigung bei Mansarddächern für den Teil des Mansardgeschosses bis zu 70° betragen.

1.14 Dachaufbauten (Giebel, Zwerchgiebel) sowie Dachschneitten und -laggen auf geneigten Dächern dürfen in ihrer kumulierten Gesamtbreite höchstens ein Maß von 50 % der Breite des betreffenden Hauptdaches (gemessen an der Dachtraufe) erreichen.

Vorgartengestaltung

1.15 In allen Baugebieten sind die Grundstückstreifen (Vorgärten) zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und den straßenzugewandten Baugrenzen und Baulinien bzw. deren Verlängerung zu mindestens 40 % ihrer Breite und Fläche als unverseigelte Grünfläche grünheitsreich zu gestalten (keine Versiegelung oder Bekiesung) und von Nebenanlagen freizuhalten.

Einfriedungen

1.16 Einfriedungen des Grundstückstreifens zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und den jeweils straßenzugewandten Baugrenzen und Baulinien bzw. deren Verlängerung (Vorgärten) dürfen eine Höhe von maximal 1,40 m über natürlichem Gelände aufweisen. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Einfriedungen oder Hinterpflanzungen mit standortheimischen Hecken und Sträuchern sowie für Stützmauern, die einen Niveauunterschied zwischen der Straßenverkehrsfläche und dem angrenzenden natürlichen Gelände überbrücken.

III Hinweise

Umgang mit Mülltonnflächen

1.11 Aufgrund von Bombenabwürfen im Zweiten Weltkrieg ist im gesamten Plangebiet mit den vorhandenen Kampfmitteln (z.B. nicht deforierte Fliegerbomben) zu rechnen. Werden im Plangebiet Kampfmittel aufgefunden, ist unverzüglich die Polizei zu verständigen. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und vor Betreten zu sichern. Die Entschärfung und Beseitigung von Mülltonnflächen darf nur von autorisierten Kampfmittelbeseitigungsdiensten vorgenommen werden.

Umgang mit Funden von Bodentaleriturnen

1.12 Im Plangebiet auftretende Funde von Bodentaleriturnen sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufzufindende Gegenstände und Fundort von Bodentaleriturnen sind unverändert zu belassen. Auf die Bestimmungen des Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

Versickerung von Niederschlagswasser

1.13 Niederschlagswasser soll im Sinne des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz vorrangig auf den Grundstück zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser genutzt werden. Bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sind die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) sowie die "Technischen Regeln zum schadhafte Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRGS 10) zu beachten. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann eine Genehmigung für gedrosselte Einleitung in den städtischen Kanal erteilt werden.

Fristen für Pflanzmaßnahmen

1.14 Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung, genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen auf den zugehörigen Grundstücken durchzuführen. Bei Verlust von Bäumen oder bei Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit sind in den jeweiligen Festsetzungen entsprechende Ersatzpflanzungen innerhalb eines Jahres vorzunehmen.

Sicherung und Schutz bestehender Vegetationsbestände

1.15 Vegetationsbestände sind vor Beeinträchtigungen und Schäden zu schützen. Bei allen Planungen, Baumaßnahmen und Unterhaltungsarbeiten im Plangebiet sind Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP4 und DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Sicherheits- und Grenzabstände bei Pflanzungen

1.16 Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungslagen" sowie der jeweiligen Versorgungsträger zu beachten. Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach § 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, zu beachten.

Artenschutz

1.17 Die Rodung von Gehäusen im Sinne des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist jährlich beschränkt auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar. Bei Gebäudeabbrüchen und Dachaufbauten ist mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Bei Neubauten und Sanierungen sollten Nisthilfen bzw. Quartiere für gebäudebewohnende Tierarten wie Vögel, Fledermäuse oder Insekten baulich integriert werden.

Künstliche Außenbeleuchtungen sollen auf ein Minimum reduziert und insektenfreundlich gestaltet werden. Es sollen geschlossene Leuchten mit nach unten gerichteten Leuchtmitteln zum Einsatz kommen, die einen geringen Anteil an ultravioletter und blauen Licht haben.

Zur Verringerung der Kollision von Vögeln mit Glasscheiben wird empfohlen, auf graue Verglasungen sowie auf transparentes oder stark spiegelndes Glas zu verzichten.

Schutz vor Verkehrslärm

1.18 In den Baugebieten wird zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen empfohlen, Aufenthaltsräume zur straßenzugewandten Seite der Ludwig- und der Bismarckallee auszurichten und / oder bauliche Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen (z.B. Pflanzung von Lärmschutzfzern). Für unmittelbar an der Ludwigallee angrenzende Baugrundstücke sind bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen. Ein entsprechender Lärmschutznachweis ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren - bzw. Baugenehmigungsverfahren - zu führen.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 1352-1/8), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704), geändert, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 24.01.2023

STADT ASCHAFFENBURG

gez. Jürgen Herzog

Jürgen Herzog

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 07.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans i.S.d. § 30 Abs. 1 BauBö beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2019 und 21.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauBö hat durch Auslegung des Voranwurfs des Bebauungsplans vom 15.10.2020 i. d. F. der Beschlussfassung des Stadtrates vom 19.10.2020 in der Zeit vom 11.01.2021 bis 19.02.2021 stattgefunden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 08.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11.01.2021 auf Grundlage des Voranwurfs des Bebauungsplans vom 15.10.2020 i. d. F. der Beschlussfassung des Stadtrates vom 19.10.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauBö am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 19.02.2021.

Der Bebauungsplanentwurf vom 25.10.2021 i. d. F. der Beschlussfassung des Stadtrates vom 22.11.2021 (vgl. mit Begründungsentwurf vom 25.10.2021 incl. Umweltbericht in der Zeit vom 17.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauBö öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde am 07.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 04.01.2022 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 25.10.2021 i. d. F. der Beschlussfassung des Stadtrates vom 22.11.2021 mit Begründungsentwurf vom 25.10.2021 incl. Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 2 BauBö eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.02.2022.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 17.10.2022 den Bebauungsplan vom 19.09.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauBö als Satzung beschlossen und die Begründung vom 19.09.2022 gebilligt.

Aschaffenburg, 24.01.2023

STADT ASCHAFFENBURG

gez. Jürgen Herzog

Jürgen Herzog

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 27.01.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauBö ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung vom 19.09.2022 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstraße 15, Stadtplanungsausschuss, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 und 4 BauBö sowie auf § 215 Abs. 1 BauBö ist hingewiesen worden.

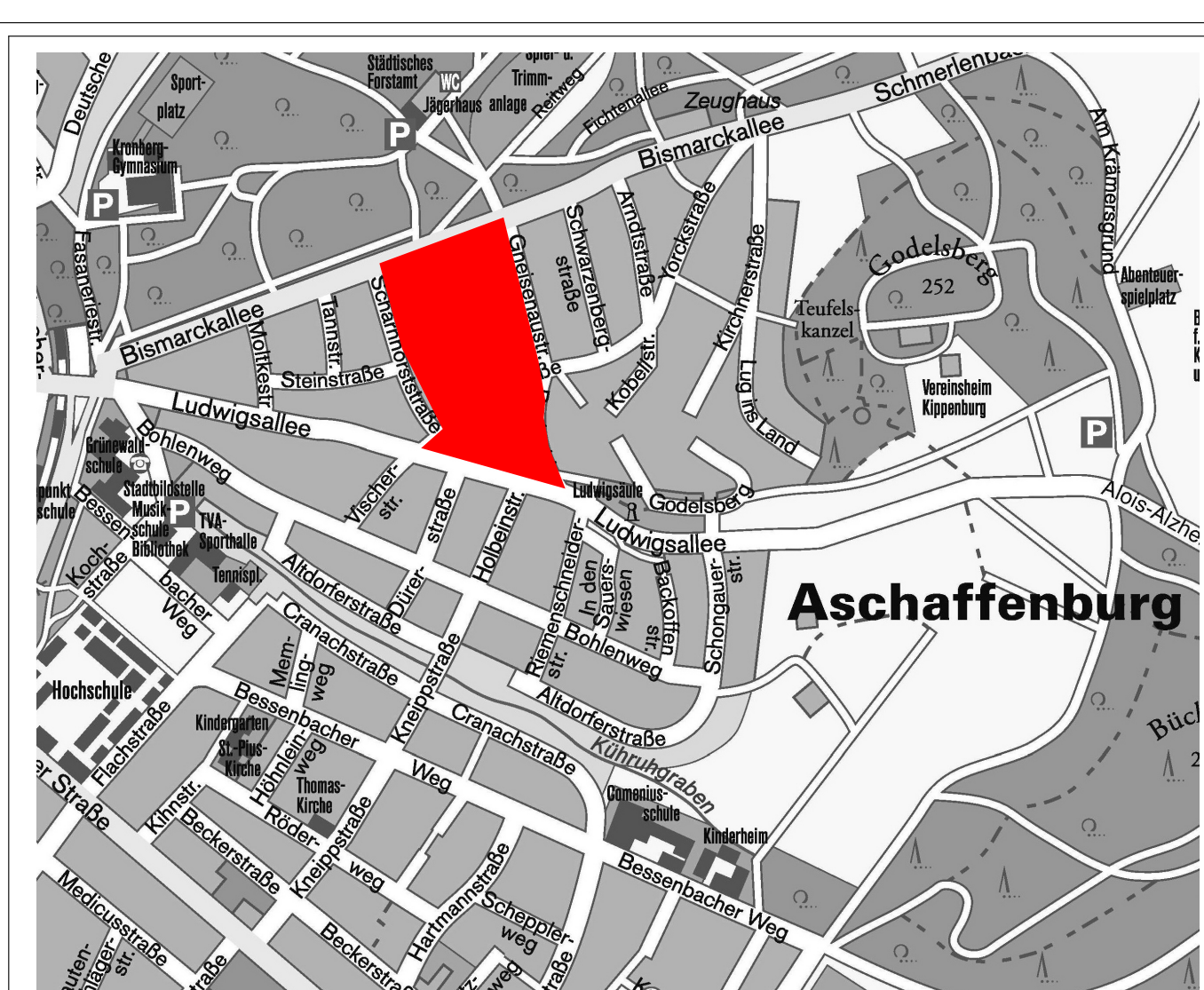
Aschaffenburg, 27.01.2023

STADT ASCHAFFENBURG

gez. Jürgen Herzog

Jürgen Herzog

Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet "Südlich Bismarckallee - Mitte"

zwischen Bismarckallee, Gneisenstraße, Bechtoldstraße, Ludwigallee, Yorkstraße und Scharnhorststraße

Referat für Bau und Stadtentwicklung Stadtplanungsausschuss

Kleinertschkamp Altemeyer-Bartscher

Sachbearbeiter Datum Geändert Maßstab B-Plan

Balch/Ling 08.06.2020 15.10.2020/19.10.2020 1:500

25.10.2022/22.11.2021 19.09.2022

03/28

H/B : 850 / 1695 (1:44m²)

Altplan 2021