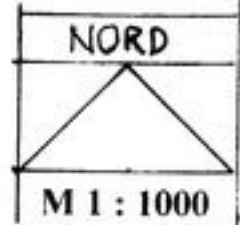


**Gemeinde Waldaschaff**

**Landkreis Aschaffenburg**

**Bebauungsplan Rosenwiese vom 23.10.97  
in der Fassung vom 29.05.98**



Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses  
vom **23.10.97**

Ausgearbeitet:

Dipl. Ing. Architekt BDB  
Erwin Stürmer, Am Katzenrain 9  
63846 Laufach

Waldaschaff, den **15. Juni 1998**  
1. Bürgermeister:

Laufach, 29.05.98

Der Architekt: *Erwin Stürmer*

*[Handwritten signature]*  


Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde  
mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
vom **15. JUNI 1998**

Die Gemeinde Waldaschaff  
hat mit Beschluß des Gemeinderates  
vom **30. Juli 1998**

mit **17. JULI 1998**

den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB  
als Satzung beschlossen

öffentlich ausgelegt.

1. Bürgermeister:

1. Bürgermeister:

*[Handwritten signature]*  


*[Handwritten signature]*  


~~geb.~~  
Anzeigevermerk des Landratsamtes:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens  
(§ 11 Abs. 3 BauGB) wurde  
am **04.09.98**

Ohne Auflagen gem. § 10 Abs. 2  
BauGB mit Vfg. vom 31.08.98.  
Nr. 50.1-610-156, genehmigt.

ortsüblich bekanntgemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der  
Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB).

Aschaffenburg, 31.08.1998  
Landratsamt Aschaffenburg

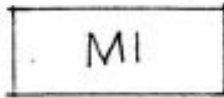
I. A.

*[Handwritten signature]*  


*[Handwritten signature]*  
1. Bürgermeister:  


## Zeichenerklärung

### A) Für Festsetzungen



**Mischgebiet** (§ 6 BauNVO) zulässiger aquivalenter Dauerschallpegel in dB (A) Tag/Nacht 60/45

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4

Grundflächenzahl

0,8

Geschoßflächenzahl



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Baugrenze



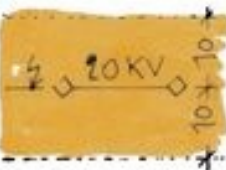
Straßenbegrenzungslinie



Örtliche Verkehrsflächen



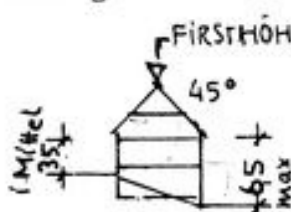
Private Grünflächen  
Begrünung mit einheimischen Pflanzen



20 KV- Freileitung (ÜWU)

### Zulässige Bauweise

(Siehe auch Lageplan M 1 : 250 vom 29.05.98)



1 Sockelgeschoß + 1 Vollgeschoß, die angegebenen max. Firsthöhen dürfen wegen der Unterbauung der 20 KV-Leitung nicht überschritten werden. Festsetzung der Höhen siehe Plan M 1 : 250 (29.05.98)

Satteldach mit Neigung 45°

Dachausbau nach BayBO zulässig.

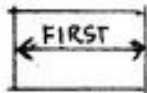
Dachgauben sind zulässig. Maximallänge der Gauben pro Dachseite 33 %

der Trauflänge. Abstand vom Ortgang mind. 2,50 m. Talseitige

Traufhöhe max. 6,50 m, bergseitige Traufhöhe mind. 3,50 m

Grundstücksgröße mind. 340 m<sup>2</sup>. Krüppelwalme sind zulässig.

Talseitige Garagen mit Dächern, Dachneigung und -deckung wie Hauptdach, bergseitige auch mit Flachdächern zulässig.








### STÜTZMAUERN

SIEHE LAGEPLAN M 1 : 250 VOM 29.5.98

17.40 tabak... vorhanden  
2.72

## B) Für Hinweise:

	Grundstücksnummer der neu zu bildenden Baugrundstücke
	Grundstückszufahrten
	Bestehende Wohngebäude/Nebengebäude
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
5532	Bestehende Flurstücksnummern

### Zusätzliche Festsetzungen:

1. Jeweils an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist ein 1,20 m hoher Maschendrahtzaun ohne Sockel zulässig, der mit einheimischen Sträuchern hinterpflanzt wird mit Stahlrohrpfosten
2. Die anfallenden Niederschlags- und Fäkalwasser sind getrennt dem gemeindlichen Trennwasserkanalnetz zuzuführen. Schichtwasser darf nicht der Fäkalabwasserkanalisation zugeführt werden.
3. Für die Be- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasserkanäle, Hang- und Schichtwasser) sind Fachplanungen zu erstellen. 1980
4. Nach DIN 4109 Fassung Sept. 1975 „Ergänzende Bestimmungen“: Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind passive Schallschutzmaßnahmen für Lärmpegelbereich III, im Sinne dieser Bestimmungen vom Bauherrn vorzunehmen und mit der Vorlage des Bauantrages nachzuweisen, da der Schallschutzpegel der Autobahn den zulässigen Dauerschallpegel überschreitet.
5. Zur Begrünung der Baugrundstücke sind nur einheimische Pflanzen zulässig. Je Grundstück sind mindestens zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
6. Mit dem Bauantrag ist ein Begrünungsplan vorzulegen
7. Es dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden, die von der Bundesautobahn eingesehen werden können.
8. Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, daß der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn nicht geblendet wird.
9. Die Angaben über die max. Firsthöhen lt. Beiplan Maßstab 1 : 250 dürfen nicht überschritten werden.

### Zusätzliche Hinweise:

1. Das Baugebiet wird durch Lärm aus der Autobahn belastet. Gegenüber der Gemeinde und dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm und anderen Emissionen abgeleitet werden. Die Autobahndirektion weist auf die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 03.08.88 Nr. II B 8 -4641, I -001/87 (MABl.Nr. 16/1988) hin und macht folgende Angaben zur Berechnung von Schallschutzmaßnahmen:

1. Verkehrsbelastung lt. BVZ 95	57 569 Kfz./24 Std.
2. Prognosebelastung für 2010	70.000 Kfz./24 Std.
3. LKW Anteil Tag/nacht - Prognose -	20/40 %
4. Steigungen kleiner als	5 %
2. Die entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen sind von den Hauseigentümern nach den Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm, gemäß den „Ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4109“ selbst vorzunehmen.
3. Die schalltechnischen Orientierungswerte für das Mischgebiet sind lt. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 60 dB tags und 45 dB nachts.
4. Nach Mitteilung des Überlandwerkes Unterfranken vom 30.07.98 werden die Grenzwerte der magnetischen Flußdichte und der elektrischen Feldstärke unter der 20 KV Freileitung gemäß der 26. BIm SchV. in der Regel deutlich unterschritten. Für eine tatsächliche Messung steht das ÜWU Regionalzentrum Großostheim oder andere Fachingenieure zur Verfügung.