



Gemeinde Waldaschaff

Landkreis Aschaffenburg

Bebauungsplan

"Hofwiese"

Textliche Festsetzungen

Planverfasser:

Stand: 03. Februar 2021



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach
§ 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. Seite 1728),
der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) und
der **(Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

■ ■ Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

WA Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

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.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von Homeofficeplätzen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Alle sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Besondere Wohngebiete

(§ 4a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

WB Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Wand- und Gebäudehöhen

GH Die Gebäudehöhen im WB 1 und WB 2 werden durch Angaben im Plan geregelt.

Die Gebäudehöhe ist der äußere obere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, der obere Abschluss der Wand, der Attika oder der Brüstung.

Für die Besonderen Wohngebiete werden die Bezugspunkte für die festgesetzten Gebäudehöhen wie folgt festgelegt:

WB 1 191,50 müNN,
WB 2 191,80 müNN.

WH Die Wandhöhen im Allgemeinen Wohngebiet werden mit 7,0 m festgesetzt. Das Maß gilt auch für Zwerchhäuser und quergestellte Giebel.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Für das WA ist der Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen Oberkante Straße. Er ist vor der Mitte des Gebäudes anzusetzen bzw. beim Eckgrundstück die Straßenecke.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

WB 1 und 2 0,6,
WA 0,4.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

 **Baulinie** (§ 23 BauNVO)

 **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

Stellplätze und ihre Zufahrten, Wege sowie sonstige verkehrsfreie Bauvorhaben, die der Ausgestaltung der Freiflächen (z.B. Fahrradabstellplätze oder Müllsammelstellen) bzw. der Gärten dienen sowie Stützwände bis 1,0 m Höhe sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.


Dies gilt nicht im Bereich des geplanten Ersatzretentionsraums.

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

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche

 Gehweg

 Freizuhaltende Sichtflächen
Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0.80 m über Fahrhahnoberkante nicht überschreiten.

5. Flächen für den Hochwasserschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 5.1 Auffüllungen sind im überschwemmungsgefährdeten Bereich unzulässig.
- 5.2 Zur weitgehenden Hochwassersicherheit sind Öffnungen der Gebäude erst ab einer Höhe von 188,00 müNN zulässig.

5.3 Retentionsraum



In der dargestellten Fläche ist ein Volumen von mindestens 2,14 m³ zur Herstellung eines Ersatzretentionsraums herzustellen. Das Retentionsraumvolumen ist dauerhaft zu erhalten.

6. 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. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)



Anpflanzfläche

Innerhalb der Anpflanzfläche sind ein Gehweg auf das Grundstück, ein Zugang zum Gebäude sowie Abstellflächen für Fahrräder ohne genaue Lageangabe zulässig. Insgesamt darf die Fläche maximal 20 m² betragen. Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen sind unzulässig.



Anpflanzen von Bäumen

Die im Plan dargestellten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 6.1 Je Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß der Vorschlagsliste zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.
- 6.2 Gehölzarten/-sorten – Vorschlagslisten

Laubbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Acer campestre	Feld-Ahorn	Hei, 2xv, 125-150
Carpinus betulus	Hainbuche	Hei, 2xv, 125- 150
Fagus sylvatica	Buche	Hei, 2xv, 125- 150
Acer platanoides	Spitzahorn	IHei, 100 - 150
Prunus avium	Vogel-Kirsche	IHei, 100-150
Quercus robur	Stiel-Eiche	IHei, 100-150
Sorbus aucuparia	Eberesche	IHei, 100-150
Salix caprea	Sal-Weide	vStr, 4Tr, 100-150

6.3 Dachbegrünung

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.

6.4 Regelungen zum Niederschlagswasser

- 6.4.1 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 40 l/m² Dachfläche betragen.
- 6.4.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege und ebenerdige Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO). Ein Anschluss dieser Flächen an den

Mischwasserkanal ist unzulässig.

6.5 Dachmaterialien

Dachflächen, die an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

6.6 Artenschutz

6.6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Baufeldeinrichtung

Klare Abgrenzung des Baufeldes. Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen, etc. sind zu unterlassen.

Baufeldräumung

Anlage von Rohbodenflächen im Baufeld (in der Regel mit Abschieben des Oberbodens mit Entfernung der restlichen Vegetation und Streuaufgabe) sollten möglichst in der Herbst-/Winterzeit (bis Ende Februar) erfolgen. Ein Abschieben in der Brutzeit ist im Bereich der Gebüsche nur nach einer gutachterlichen Nachkontrolle auf Bodenbrüter (und bei Negativ-Nachweis sowie ggf. nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich).

Fledermäuse, Gebäude

Durch den Rückbau des Daches (Gasthaus) und den Abbruch von Gebäudeteilen sind potenziell Fledermäuse gefährdet, die sich unbemerkt in Spalten und Hohlräumen zwischen den Dachpfannen und einer Untertäfelung, hinter einem Attikablech, etc. aufhalten könnten (sog. Spalten-Fledermäuse), aber auch Arten, die im offenen Kellerbereich unter dem Anbau einfliegen könnten (potenzielles Winterquartier, bisher ohne Nachweis). Daher sind diese Strukturen einer Nachkontrolle zu unterziehen (Rolladenkästen, Attika-Bleche ausleuchten, sofern Sanierung geplant) bzw. manuell zurückzubauen (Pfannendach über Untertäfelungen oder an Fehlstellen in der Dachhaut mit Eintrittstellen für Fledermäuse). Im Falle des Auffindens einer Fledermaus ist der betroffene Bereich (in der Regel nicht die gesamte Baustelle) von weiteren Arbeiten auszunehmen und die Ökologische Baubegleitung auf Abruf zu kontaktieren, die den Befund aufnehmen und die weiteren Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, Versorgung vermitteln, etc.) einleiten muss, bevor die Arbeiten an dieser Struktur wieder freigegeben werden können.

Fledermäuse

Verzicht auf Nachtbaustellen oder Abschirmung von nächtlichem Streulicht gegenüber dem Umfeld. Baustellen- / Straßen- / Wege- / Objektbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen Lampen mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht durch geeignete Lichtführung gegen den Umgriff und Einsatz von Bewegungsmeldern oder Abschaltvorrichtungen (bei Außenbeleuchtungen), um keine Insekten und damit ggf. Fledermäuse anzuziehen bzw. durch Licht zu vergrämen (lichtmeidende Arten!).

Vogelfreundliches Bauen bzgl. Vogelschlagrisiko an Glasscheiben

Durchsicht, Spiegelungen (z.B. Bäume oder Sträucher direkt vor Glasfronten), Attraktionen sind zu vermeiden.

6.6.2 Schaffung von Ersatzquartieren

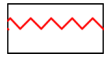
Es sind insgesamt 4 Fledermaus-Gebäudequartiere (jeweils 2 Stück Sommer-Fledermaus-Kästen und 2 Stück Ganzjahres-/Winter-Fledermaus-Kästen) unter Einbeziehung eines Fledermausspezialisten fachgerecht an Gebäuden (Bestandsgebäude oder Neubau) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

6.6.3 Oberboden

Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

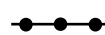
(§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)



Lärmzugewandte Fassadenseite

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) in den Gebäuden, die an der Aschaffener Straße stehen, zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sind die Ruheräume mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen, auszustatten.

8. Sonstiges



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)



Stützmauer

Ga/Na Garagen und Nebenanlagen

T Terrassen, eingeschossige Terrassenüberdachungen oder Wintergärten

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

1. Dachgestaltung

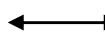
1.1 Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung werden wie folgt festgesetzt:

WB 1 und WB 2: nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis maximal 10°,
WA: Dachneigung 0° bis 45°.

Garagen, Carports und Nebenanlagen: nur Dächer bis maximal 10°.

1.2 Firstrichtung



Ist im Plan eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für den Hauptfirst. Quergestellte Giebel und Zwerchhäuser sind zulässig.

1.3 Dachfarbe

Für die Hauptdächer sind nur matte einfarbige Dacheindeckungen in rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2. Dachaufbauten

2.1. Dachgauben

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Je Gebäude ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

2. Einfriedungen

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen höchstens 2,0 m hoch errichtet werden. Mauern und geschlossene Wände sind unzulässig.

3. Abstandsflächen

(Art. 6 BayBO)

Die im Plan dargestellten Baugrenzen ersetzen das Abstandsflächenmaß.

C. Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. 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.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

3. Schutz des Grundwassers

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

4. Niederschlagswasser

Es sind nur Anschlüsse mit einer ausreichenden und fachgerechten Rückstausicherung zugelassen.

Die Nutzung des in Zisternen gesammelten Niederschlagswassers sollte als Brauchwasser bzw. für die Gartenbewässerung genutzt werden.

5. Kampfmittel

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

6. Artenschutz

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Rodungsarbeiten dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG).

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen.

6.2 Ersatzquartiere

Die Auswahl der Fledermaus-Kastentypen sollte sich auch an der Lieferbarkeit orientieren, um die Maßnahmen zügig umsetzen zu können.

Folgende Fledermauskästen werden empfohlen (alternativ auch Einbauquartiere unter Putz):

- Fledermaus Wandquartier mittelgroß,
- Fledermaus Fassaden **Ganzjahresquartier** 2-teilig,
- Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ, selbstreinigend,
- Fledermaus-**Winterquartier** 1WQ, selbstreinigend.

7. **Lärmschutz**

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 nachzuweisen. Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen im Tageszeitraum ist nach DIN 4109 von den Lärmpegelbereichen II bis III auszugehen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen im Lärmpegelbereich III die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und ähnlichem einschließlich der Fenster mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res} = 35$ dB erbringen. Alternativ zur DIN 4109 kann der bauliche Schallschutz auch gemäß VDI 2719 nachgewiesen werden.

8. **Plangrundlage**

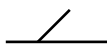
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020“.



vorhandene Gebäude



abzubrechende Gebäude



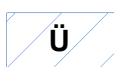
vorhandene Flurstücksgrenze

⊗ **188,40** Bestandshöhen in müNN

⊕ **187,90** Geplante Höhen in müNN

D. **Nachrichtliche Übernahmen**

1. **Überschwemmungsgebiet**



überschwemmungsgefährdeter Bereich (HQ 100) der Aschaff, ermittelt durch das Ing. Büro Jung (29.05.2018)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Waldaschaff hat in seiner Sitzung am 28.01.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Hofwiese“ beschlossen und entschieden, das Verfahren gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 03.02.2021 wurde nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom __.__.2021 bis einschließlich __.__.2021 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Waldaschaff hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2021 den Bebauungsplan „Hofwiese“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2021 als Satzung beschlossen.

Waldaschaff, __.__.2021

Marcus Grimm
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2021 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom __.__.2021 identisch ist.

Waldaschaff, __.__.2021

Marcus Grimm
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom __.__.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Waldaschaff, __.__.2021

Marcus Grimm
Erster Bürgermeister