

[illegible][illegible]

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach
 § 3 des **Baugesetzes (BauBG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. November 1976 (BGBl. I S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394),
 der **Bauordnungsvorschriften (BauVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1976 (BGBl. I S. 378), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 17),
 der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Artikel 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVB. S. 371) und der **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1950 (BGBl. I Nr. 51, S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, 1902).

Planungsrechtliche Festsetzungen
 Gegenstand des Geltungsbereiches (§§ 1 Abs. 7, 8 BauBG)
 § Art. 1 baulicher Nutzung
 § Art. 2 Abs. 1 BauBG

Allgemeine Wohngebiete 1 bis 3 (§ 4 BauVO)
 Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauVO sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.
 Nicht zulässig sind die Versorgung des Gebiets desinialen, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Von den Nutzungen nach Absatz 3 können ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, z. B. Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete 1 bis 3 (4 BauNVO)
Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.
Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Von den Nutzungen nach Abs. 3 können ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wie z. B. Heimarbeitplätze sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
Im Zentrum zugelassen werden Betriebe des Betreibergeschäftes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Mäß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

Die Wohnhöhe für Hauptgebäude beträgt:
im WA 1 und 2 maximal 6,5 m
im WA 3 maximal 5,5 m.
Die Wohnhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante.
Die Höhe rückwärtiger Terrassen im Bereich der Höhe 24 bis 28 muss mindestens 1,5 m über Oberkante Straße liegen. Die Festsetzung gilt nur, wenn Gebäude der Höhe 24 Doppelhaus ausgebildet werden.

Bezugspunkt
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Wohnhöhe ist Oberkante Gefälle Straße bzw. oberste Kante festgesetzte Bezugszucht. Er ist auszumessen von der Mittellinie des Gebäudes bei Eckgrundstücken für die höhere als Bezugszucht, bei Haus 14 und 36 die nächstgelegene Punkt.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die zulässige GFZ beträgt 0,40.
In der Hauptnutzfläche zu berücksichtigen sind Hauptgebäude, Terrassen, Balkone und Loggien.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Die zulässige GFZ beträgt 0,80.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zufahrten, Stellplätze und Wege sowie verläufene Grenztauschen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zwängende Grenzbebauung

Hausformen (§ 24 BauNVO)
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Es sind nur Doppelhäuser zulässig.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Es sind nur Einzel- und Kettenhäuser zulässig.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 4 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In Wohngebäuden auf Grundstücken bis 345 m² Größe ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Auf größeren Grundstücken sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Davon ausgenommen sind die Gebäude 33, 34, 43 und 44.
In den Wohngebäuden 33 und 34 sind jeweils 3 Wohneinheiten zulässig.
In den Wohngebäuden 43 und 44 sind jeweils 5 Wohneinheiten zulässig.

Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden (§ 4 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Im WA 2 und 3 nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

[illegible][illegible]

	Auflagen und Abgrabungen sind außerhalb der Baufelder nur bis 1,0 m Hörschöpfungsböschungeneigung nach § 1, 1.5.
	Die Höhe von Stützdräusen auf maximal 1,0 m begrenzt. Es sind auch mehrere Stützdräusen hintereinander zulässig.
§ 1	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)
§ 2	Garagen/Nebenanlagen
§ 3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art 81 Abs. 1 Bay BO)
§ 4	Gedächstegaltung (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) In Plan eine Firtstung angeben, gilt diese für den Hauptfirtst. Abweichend davon sind für Zwerchhäuser oder gedachte Giebel sind zulässig.
§ 5	Dachneigung und Dachform Die Dachneigung von Einzel- und Doppelhäusern wird mit maximal 45° festgelegt. Dachformen werden nicht festgelegt. Bei Kettenhäusern wird die Dachneigung zwingend mit 45° festgesetzt. Es sind Satteldächer zulässig. Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung einheitlich auszuführen. Die Dachneigung der Erdbauweisen ist zwingend vom Zweitbauenden zu übernehmen. Dachfarbe Für die Hauptdächer sind nur farbnurige, harte Dachendeckungen in rot, rotbraun oder antrazit (in gedecktem Farbton) zulässig. Graufarbige und leuchtende Dachendeckungen sind unzulässig. Dachbauteile (gilt nur für Dächer oberhalb des 1. Obergeschosses) Gaube Gaube sind an jeder einer Dachneigung von 30° zulässig. Insgesamt darf die Breite der Gaube 1/3 der jeweiligen Dachneigung nicht überschreiten. Je Einzelhaus ist nur eine Gaubenöffnung zulässig. Zwerchhäuser und quergerstellte Giebel Bei Einzelhäusern sind Zwerchhäuser und quergerstellte Giebel darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite bzw. bei mittig angeordneten Zwerchhäusern oder Giebeln maximal die Hälfte der Fassadenbreite aufweisen. Gaube, Zwerchhäuser und quergerstellte Giebel Die Fassadenbreite der Zwerchhäuser und quergerstellten Giebel darf maximal die Hälfte der Fassadenbreite betragen. Abstände Der Abstand der Firtstse von Gauben, Zwerchhäusern und quergerstellten Giebeln zu Firtstse des Hauptdaches muss mindestens 0,0 m betragen. Der seitliche Abstand von Gauben, Zwerchhäusern und quergerstellten Giebeln zu Gebäudewänden mindestens 1,0 m betragen.
§ 6	Systemische Dachbauteile min. 0,0 m min. 0,0 m Zwerchhäuser Gauben
§ 7	Einfriedungen Die Höhe von Einfriedungen über Oberkante Gehweg wird wie folgt begrenzt: 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie seitlich bis 3,0 m ab Verkehrsflächenbegrenzung und 2,00 m seitlich ab 3,0 m hinter Verkehrsflächenbegrenzung und rückwärtig. Die Zaunelemente müssen zur Geländeoberfläche einen Abstand von mind. 10 cm einhalten. Mauern sind seitlich und rückwärtig nicht, zur öffentlichen Verkehrsfläche als Sockelmauer nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Abstandsflächen Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 81 Abs. 6 BayBO.
§ 8	Stellplatzgestaltung § 3 Abs. 2, der Satzung des Marktes Großostheim über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist nicht zu beachten. Stattdessen gilt: • Jeder erforderliche Stellplatz muss unabhängig voneinander anfahrbar sein • Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten. Im Übrigen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung in der jeweils gültigen Fassung.
§ 9	Hinweise
§ 10	Bodenkennmpfalle (Art 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG) Vor Bodenkennmpfalle sind verpflichtet, die Anforderungen der Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalschutz anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeit, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch eine Anzeige der Eigentümer oder der Leiter der Arbeiten befreit. 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Bewegliche Bodenkennmpfalle (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landratsamt für Denkmalschutz zu übergeben.
§ 11	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingänge sollten wasserdicht und undurchlässig aufkanten, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarabschließungsvericherung wird empfohlen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückstoppklappen.
§ 12	Verseicherung des Niederschlagswassers Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauten oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, die zu einer Verschiebung und Verformung der Flächen führen können, sind unzulässig. Für die Verseicherung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtungsmaßnahmen durch den Bauherrn zu sichern. Die Flächen sind vor Verdichtungsmaßnahmen durch den Bauherrn zu sichern. Die Flächen sind vor Verdichtungsmaßnahmen durch den Bauherrn zu sichern. Grundsätzlich ist für eine geeignete Verankerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Die gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers ist mit der Baueingabe zu führen.
§ 13	Nutzung von Niederschlagswasser Zur Nutzung des anfallenden Niederschlagswasser ist Brauchwasserzwecken für die Gartenbewässerung und entsprechende Entlastungsweg der Einbau von Zisternen mit einer Mindestgröße von 3 m³ empfohlen.
§ 14	Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Stadt Aschaffenburg Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietverordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 25.06.1997 Nr. 41/2442-2/90 über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Aschaffenburg, der Gemeinde Niederrhein, Landkreis Miltenberg und dem Markt Großostheim, Landkreis Aschaffenburg, insbesondere der Katalog über die verbotenen oder beschränkt zulässigen Handlungen (§ 3 der Verordnung), sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Insbesondere ist zu beachten: • Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmeelementen (Tiefenbohrungen) ist unzulässig. • Bauliche Anlagen sind so zu errichten, dass die Gründungsole nicht tiefer als die höchste Grundwasserstand liegt. Schichtenwasser Gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtenwasser sind bei der Errichtung von Gebäuden entsprechende Vorkehrungen zu treffen und das anfallende Wasser gesondert abzuliefern. Schutz des Oberbodens Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserrechts (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 Grundwasserhaushaltsgesetz) und Bayerischen Wasserschutzgesetz (§ 3 Abs. 1 Nr. 1) zu beachten. Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden sorgfältig zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Reifung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft). Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um maß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (6 kg/KV) Bodenabwurf zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Aushub sowie den Entlastungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 6 - 8 B-BodSchV sowie DepV) maßgebend und die Annahmekriterien ein Abnehmer zu berücksichtigen. Vor Schöpfung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schichten) die erforderliche Gefälle und die erforderliche Erdaushubhöhe zu beachten. Das Herbie ist zwingend die Ersatzbaustoffverordnung (Ersatzbaustoffe) zu beachten.
§ 15	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 B-BodSchG) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind demnach ausgeschlossen. Gegenoffenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Fall ungenutzter Aufkanten sind die Kreisverwaltungsbehörde und die Kreisverwaltungsbehörde unverzüglich zu verständigen.

[illegible]