



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 Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) und der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Bauandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

--- Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nur nicht störende Gewerbebetriebe, wie z.B. Heimarbeitsplätze zugelassen.

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

WH Die Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:
Hauptgebäude maximal 4,50 m,
Zwerchhäuser maximal 6,0 m und
Wintergärten, überdachte Terrassen, Garagen und Nebenanlagen maximal 3,0 m.

Bezugspunkt
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist Oberkante Straße. Er ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes/ der Doppelhaushälfte.

- GRZ Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)
Die zulässige GRZ beträgt 0,40.

- GFZ Geschossflächenzahl** (§ 20 BauNVO)
Die zulässige GFZ beträgt 0,70.

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Zufahrten, Stellplätze und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von Gartenhütten sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

Hausformen (§ 22 BauNVO)
E Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

D Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig.
Bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig.

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie

o öffentliche Verkehrsflächen

Freizuhaltende Sichtflächen
Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn- oberkante nicht überschreiten. Diese Einschränkungen gelten auch für Vorgärten zur Hauptstraße bis zu einer Tiefe von 1,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.

Grundstückszufahrten
Grundstückszufahrten zur Hauptstraße dürfen weder eingezäunt noch abgesperrt werden.

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Haus- und Vorgärten

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10 % und nicht für Eingrünungen entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

Vorgärten sollen, soweit möglich, gärtnerisch angelegt werden.

Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür sind unzulässig. Teichfolien sind nur mit der Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

~ Lärmzugewandte Fassadenseite

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich zur lärmzugewandten Fassadenseiten besitzen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist oder diese Räume ein weiteres Fenster, das geöffnet werden kann, zur rückwärtigen Fassadenseite aufweisen.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

- Artenschutz vor/beim Freimachen des Baugebiets** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. v. m. § 44 BNatSchG)

- 8.1.1** Fäll- und Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Im Falle potenziell betroffener Winterquartiere von Fledermäusen jedoch nur im Oktober/ November und März. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern

- 8.1.2** Der Oberbodenabtrag für die Erschließung ist außerhalb der Brutsaison durchzuführen. Alternativ ist das Baufeld zuvor von fachkundiger Seite aus auf mögliche Brutvorkommen hin zu kontrollieren.

- 8.2** **Versickerung**
Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

- 8.3** **Dachmaterialien**
Dachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen. Hiervon ausgenommen sind Flachdachgauben.

- 9. Sonstige Planzeichen**

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

T Wintergarten oder überdachte Terrassen

Ga/Na Garagen/Nebenanlagen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Bay BO)

- Dachgestaltung** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dachform und -farbe

Bei Doppelhäusern sind nur Satteldächer zulässig. Beim Einzelhaus sind Sattel-, Walm- oder Spitzdächer zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung hat in rot-, braun-, schwarz- oder anthrazit-Tönen zu erfolgen.

←→ **Firstrichtung**

Ist im Plan eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für den Hauptfirst. Abweichend dazu angeordnete Firste für Zwerchhäuser oder quergestellte Giebel sind zulässig.

Dachneigung

Die Dachneigung wird mit 35° bis 45° festgesetzt.

Anbauten wie z.B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen, Gauben, Zwerchhäuser und quergestellte Giebel sowie Garagen und Nebenanlagen dürfen auch geringere Dachneigungen aufweisen oder mit Flachdach ausgebildet werden.

Bei Doppelhäusern sind die Firstrichtung und die Dachneigung einheitlich auszuführen. Beides ist zwingend vom Zweitbauenden zu übernehmen.

Die Dächer von Garagen/Nebenanlagen sind als Flachdach oder als geneigtes Dach, bei dem der First max. 6,0 m über Bezugspunkt liegen darf, auszubilden. Eine Begrünung des Flachdaches wird empfohlen.

- Dachaufbauten**
Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln max. die Hälfte der Fassadenbreite betragen.

- 2.1** **Gauben**
Die maximale Breite einer Gaube beträgt 2,50 m. Insgesamt darf die Breite der Gauben 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.

Je Einzel- oder Doppelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

- 2.2** **Zwerchhäuser und quergestellte Giebel**
Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.

- 2.3** **Abstände**
Der Abstand der Firsthöhe von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Firsthöhe des Hauptdaches muss mindestens 0,60 m betragen.

Der seitliche Abstand von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Giebelwand muss mindestens 1,00 m betragen.

- 3. Einfriedungen**
Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 1,0 m und zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze maximal 2,0 m hoch errichtet werden. Die einschränkenden Regelungen im Bereich der freizuhaltenden Sichtflächen gemäß A.5 bleiben unberührt.

- 4. Abstandsflächen**
4.1. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt zu zwei Seiten 1,0 H, mindestens 3,0 m.

- 4.2** Die Tiefe der Abstandsflächen zu den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

- 4.3** Im Übrigen gilt Art. 6 BayBO.

C. Hinweise

- Bodendenkmäler**
In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-6-6120-001 1: Siedlung des Mittelneolithikums.
- D-6-6120-0010: Körpergräber der Völkerwanderungszeit.

Derzeit sind die Bodendenkmäler wenig erforscht, so dass die Grenzen der mittel neolithischen Siedlung und des völkerwanderungszeitlichen Gräberfeldes noch unbekannt sind. Daher sind in Bereichen des Bebauungsplans, welche bislang noch nicht überbaut oder durch andere Bodeneingriffe gestört wurden, weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Insofern ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

- 3. Keller**
Werden Doppelhäuser ohne Keller gebaut, ist durch geeignete bauliche Vorkehrungen die Standsicherheit des eigenen Gebäudes auch für den Fall zu gewährleisten, dass der spätere Nachbar auf seinem Grundstück ein Gebäude mit Keller errichtet.

- 4. Versickerung**
Die Bauabnahme der offen liegenden Entwässerungsleitungen (Schmutzwasseranschluss bzw. Zisterne und Sickerschacht) müssen auf Antrag des Bauherrn durch die Gemeinde Großostheim erfolgen, um Fehlschlüsse zu vermeiden. Sollte die Abnahme der offen liegenden Leitungen durch zwischenzeitliches Verfüllen nicht möglich sein, muss der Bauherr die Abnahme durch einen privaten Sachverständigen aus der Wasserwirtschaft auf eigene Kosten durchführen lassen. Die Bauabnahme nach Herstellung von Sickerflächen erfolgt als Abgleich mit den Antragsunterlagen ebenfalls durch die Gemeinde.

Bei einer gezielten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über Anlagen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) bzw. die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten. Soweit die NwFreiV nicht greift, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

- 5. Lärmschutz und Anbaubeschränkungszone zur AB 3**
Auf die von der Kreisstraße auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, Erschütterungen, Abgase usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaustraßenträger der Kreisstraße nicht geltend gemacht werden. Der Bauwerber hat durch entsprechende bauliche bzw. planerische Maßnahmen selbst für Abhilfe zu sorgen.

~ Anbaubeschränkungszone zur Kreisstraße AB 3 nach Art. 24 BayStWG

- 6. Trinkwasserschutzgebiet (geplant)** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Das Plangebiet liegt in der zukünftigen Zone III B des geplanten Wasserschutzgebietes der Brunnen Pflaumheim des Marktes Großostheim. Die entsprechenden Festlegungen und Verbote des Wasserschutzgebietskataloges sind zu beachten.

- 7. Sonstiges**
Der Bebauungsplan „Hauptstraße 70“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Kreuzgärten“.

- 8.** Diesem Bebauungsplan liegt die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Aschaffenburg vom August 2019 zugrunde.

— vorhandene Flurstücksgrenze

- - - geplante Grundstücksgrenze

■ vorhandene Gebäude

+152,13 Bestandshöhen

●KD 152,50 Kanaldeckenhöhen

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat des Marktes Großostheim hat in seiner Sitzung am 09.05.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße 70“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 09.05.2019 wurde nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 01.07.2019 bis einschließlich 05.08.2019 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Großostheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.02.2023 den Bebauungsplan „Hauptstraße 70“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Großostheim, ____, 2023
Herbert Jakob
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2023 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 02.02.2023 identisch ist.

Markt Großostheim, ____, 2023
Herbert Jakob
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hauptstraße 70“ wurde am ____, 2023 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Großostheim, ____, 2023
Herbert Jakob
Erster Bürgermeister

MARKT GROSSOSTHEIM OT WENIGUMSTADT

Bebauungsplan "Hauptstraße 70"

Datum: 02.02.2023

M 1:500



**S T A D T P L A N U N G
E N E R G I E B E R A T U N G**

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