



STADT  
ASCHAFFENBURG

# BAUFIBEL



## NEUBAUGEBIET ANWANDEWEG IM GRÜNEN HÄUSCHEN



STADTTEIL NILKHEIM

**Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird  
auf die gleichzeitige Verwendung männlicher,  
weiblicher und diverser Sprachformen verzichtet.  
Sämtliche Personenbezeichnungen gelten  
gleichermaßen für alle Geschlechter.**

*Layout Deckblatt © Stadtplanungsamt Aschaffenburg*

*Deckblatt / Luftbild oben links: © Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz*

*Deckblatt / Ausschnitt aus dem Wettberwerbentwurf unteres Feld oben rechts: © Schellenberg und Bäumler*

*Deckblatt / Alle anderen Fotos und Visualisierungen: © Stadtplanungsamt Aschaffenburg*

---

## GELEITWORT DES OBERBÜRGERMEISTERS KLAUS HERZOG

Liebe Bauinteressierte im Baugebiet „Anwandeweg“  
im Stadtteil Nilkheim,

das Baugebiet „Anwandeweg“ im Stadtteil Nilkheim ist nach der Umnutzung der ehemaligen amerikanischen Militärfächen das größte Neubaugebiet, das die Stadt Aschaffenburg für den Wohnungsbau ausgewiesen hat und nun in Angriff nimmt. Es wird den Stadtteil Nilkheim vervollständigen und aus Nilkheim einen Stadtteil mit etwa 8000 Einwohnern machen. Ein großer Entwicklungsschub für Nilkheim, der dauerhaft die sozialen, kulturellen und Versorgungsinfrastrukturen stabilisieren wird.

In dieser Baufibel wollen wir Ihnen die Entstehungsgeschichte, die städtebaulichen Ziele und die Rahmenbedingungen für das Bauen im Gebiet „Anwandeweg“ nahebringen und erläutern. Die Stadt Aschaffenburg will damit allen am Neubaugebiet Interessierten eine Orientierungs- und Entscheidungshilfe an die Hand geben. Dabei geht es auch darum, die städtebaulichen, sozialen und ökologischen Ideen und Ziele zu vermitteln und für diese zu werben. Werden diese auch im Verlauf des Baugeschehens beachtet und mit Leben gefüllt, verleihen sie dem Neubaugebiet Charakter und Identität - und so wird eine verstärkte Identifikation der Bewohner mit dem Neubaugebiet möglich. Hier soll ein Stadtteil wachsen, in dem sich ein gelingendes soziales Miteinander unter den Bewohnerinnen und Bewohnern einstellt - eingebettet in ein bauliches und architektonisches Erscheinungsbild, das den dort wohnenden Menschen gefällt. Das neue Baugebiet Anwandeweg soll zeigen, dass der Einzelne und die Gemeinschaft Verantwortung für den Umgang mit den natürlichen Ressourcen übernehmen.

Diese Broschüre soll hauptsächlich die im Baugebiet geltenden baurechtlichen Regelungen auch für Laien anschaulich und verständlich erklären und ergänzend beispielhaft Handlungsempfehlungen und Lösungsmöglichkeiten für einzelne Fragen der Grundstücksnutzung und -bebauung aufzeigen, wie z.B. zur Dachgestaltung, zur Errichtung von Pkw-Stellplätzen, zur Gartengestaltung und Grundstücksbegrünung, zum Umgang mit Niederschlagswasser oder zur Energie- und Wärmeversorgung etc..

Natürlich wird diese Baufibel nicht alle aufkommenden Fragen zum Neubaugebiet beantworten können. Sollten Sie also weiteren Beratungsbedarf haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ämter und Ansprechpartner aus dem Verzeichnis im letzten Abschnitt (Kapitel VII) dieser Broschüre.

Allen, die in Nilkheim im Anwandeweg bauen und leben werden, wünsche ich gutes Gelingen beim Bauen und alles Gute am neuen Wohnort - seien Sie herzlich willkommen im Stadtteil Nilkheim!



Klaus Herzog  
Oberbürgermeister



*Oberbürgermeister Klaus Herzog*

	<b>SEITEN</b>
<b>I EINFÜHRUNG</b> .....	<b>4 - 11</b>
Die „Baufibel Anwandeweg“: Was, wozu und für wen?	6
Planungsidee und Planungsgeschichte des Baugebiets „Anwandeweg“	7
Der Bebauungsplan	10
Baurechtlich zu beachtende Vorschriften	11
<b>II DAS NEUBAUGEBIET ANWANDEWEG</b> .....	<b>12 - 23</b>
Städtebauliche Idee und Gesamtkonzept	14
Straßen und Wege	15
Übersichtsplan Straßen	16
Parken und Carsharing	17
Öffentliche und private Freiflächen	17
Natur- und Artenschutz	18
Entwässerung	18
Energie- und Wärmeversorgung	19
Abfall- und Wertstoffentsorgung	19
Bebauungsplan & Bebauungsvorschlag	20
<b>III TEILBAUGEBIETE</b> .....	<b>24 - 37</b>
Vorstellung der Teilbaugebiete	27
Im grünen Häuschen	28
Büschelschesäcker	30



---

**SEITEN**

	Mittlere Anwände	32
	Stadtteilzentrum	34
	Übersicht Wohngebiete	36
<b>IV</b>	<b>WOHNGBIETE - IM GRÜNEN HÄUSCHEN</b> .....	<b>38 - 57</b>
	Übersicht Straßen	40
	Übersicht Wohngebiete	42
	Vorschriften Wohngebiete WA 1 - WA 4	44 - 59
<b>V</b>	<b>HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>60 - 71</b>
	Verpflichtende Begrünung auf dem privaten Grundstück	62
	Bäume im Siedlungsgebiet	62
	Dachbegrünung	63
	Fassadenbegrünung	64
	Artenschutz an Gebäuden	64
	Artenschutz auf Freiflächen	64
	Entwässerung auf dem eigenen Grundstück	64
	Handlungsempfehlungen Starkregen	67
	Energie- und Wärmeversorgung	68
	Private Abfall- und Wertstoffentsorgung	71
<b>VI</b>	<b>BEGRIFFSERKLÄRUNGEN</b> .....	<b>72 - 87</b>
<b>VII</b>	<b>ANSPRECHHPARTNER, WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN &amp; IMPRESSUM</b> .....	<b>88 - 92</b>



# I. EINFÜHRUNG



## DIE „BAUFIBEL ANWANDEWEG“ – WAS, WOZU UND FÜR WEN?

Beim Bau eines Gebäudes drängen sich Bauherren eine Vielzahl an Fragen auf. Wie möchte ich wohnen? In welchem Stil soll mein Haus gebaut sein? Wie groß muss es sein, um allen Ansprüchen zu genügen? Zu gestalterischen Fragen, bei denen die meisten Bauherren bereits teilweise ihre persönlichen Vorstellungen haben, kommen plötzlich technische und baurechtliche Anforderungen. Dies kann Bauträger vor eine unerwartete Aufgabe stellen.

Die „Baufibel Anwendeweg“ erläutert privaten Bauherren und Bauträgern die planungsrechtlichen und technischen Anforderungen für das jeweilige Grundstück. Die Baufibel schafft eine Übersicht, die die einzelnen Punkte verständlich und auf das Wesentliche reduziert erklärt. Die einzelnen Gebiete werden herausgegriffen und genauer erläutert, um Bauherren und Bauträgern nur die für sie relevanten Anforderungen näherzubringen. Die Baufibel beruht in erster Linie auf den rechtsverbindlichen Festlegungen des Bebauungsplanes 07/06 „Anwandeweg“. Ergänzend kommen Anforderungen externer Fachbereiche hinzu. Dabei handelt es sich unter anderem um Artenschutz, Energieversorgung, Möglichkeiten der Entwässerung, Straßenplanung und Abfallentsorgung. Die Komplexität der einzelnen Punkte wird in der Baufibel „Anwandeweg“ umrissen, auf das Wesentliche reduziert und verständlich erläutert.

Die Baufibel erläutert Bauherren die wesentlichen Anforderungen des Bebauungsplanes.







Lage des Bebauungsplangebiets Anwandeweg innerhalb Aschaffenburgs © planquadrat

## PLANUNGSIDEE UND -GESCHICHTE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETS „ANWANDEWEG“

Für die Stadt Aschaffenburg wurde im Rahmen einer Wohnbauflächenbedarfsprognose ermittelt, dass bis zum Jahre 2030 mit einem Bedarf an 4000 neuen Wohnungen zu rechnen ist. Dies setzt sich auf Grundlage eines prognostizierten leichten Bevölkerungszuwachses, aus dem stetigen Wachstum der Wohnfläche pro Kopf und der Zunahme der Ein- bis Zwei- Personen-Haushalte zusammen. Das Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ liegt im östlichen Teil des Aschaffener Stadtteils Nilkheim. Das Gebiet ist 27 ha groß und es werden dort nach Fertigstellung ca. 750 neue Wohnungen, in Ein- und

Zwei-Familienhäusern und in Geschosswohnungsbauten, für insgesamt ca. 1.800 Bewohnerinnen und Bewohner entstehen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer sehr guten Lage. Durch die Kleine Schönbuschallee ist es, über den Main hinweg, direkt an die Aschaffener Innenstadt angeschlossen. Der Park Schönbusch ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Das Gebiet zeigt sich zurzeit als große, unbebaute Fläche innerhalb des Mainbogens. Bereits im Rahmen des Wirtschaftsplans von 1957 war die Fläche als

Wohnsiedlung angedacht. Ende der 1990er Jahre erarbeitete das Stadtplanungsamt Aschaffenburg erste Konzepte in Form von städtebaulichen Rahmenplänen. In den öffentlichen Beratungen über diese Pläne wurden allerdings gegensätzliche Standpunkte eingenommen; besonders in Bezug auf die Verkehrsführung und die Siedlungsdichte. Daher hatte das Stadtplanungsamt im November 2003 dem Stadtrat ein zweistufiges Verfahren vorgeschlagen, in welches die Planungsbetroffenen frühzeitig eingebunden wurden. Nachdem die Verwaltung ein detailliertes Konzept über Form, Ablauf und Ergebniserwartung erarbeitet hatte, beschloss der Stadtrat im Februar 2004, eine Planungswerkstatt zu initiieren. In dieser sollte ein über die jeweiligen Einzelinteressen hinausgehender Konsens bezüglich der städtebaulichen Grundprinzipien des neuen Bebauungsplangebietes erzielt werden. Arbeitsgruppen bestehend aus Nilkheimer Bürgern, Grundeigentümern, sonstigen von der Planung berührte Interessengruppen, Stadträten und Sachverständigen der Stadtverwaltung erarbeiteten gemeinsame Ziele für die Wohngebietsentwicklung. In der „Planungswerkstatt Nilkheim“ arbeiteten unter professioneller, externer Moderation rund 70 Teilnehmer. Es wurden mehrere Workshops veranstaltet und dabei grundlegende räumliche und städtebauliche Anforderungen an die Stadtteilerweiterung festgelegt. Im Plangebiet wurden die Chancen erkannt, den Status Nilkheims als attraktiven Stadtteil mit bedarfsgerechter privater und öffentlicher Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln. Dazu bedurfte es zunächst einer Reihe grundsätzlicher städtebaulicher Leitvorstellungen, welche in Form von 15 Grundsätzen für eine Siedlungsentwicklung am „Anwandeweg“ formuliert wurden:

1. Sozial durchmischte Bewohnerstruktur
2. Zentrum Geschwister-Scholl-Platz
3. Keine Blockbebauung
4. Familienfreundliches Nilkheim
5. Infrastruktur Schule – Kindergarten
6. Platz für Kinder und Jugendliche
7. Altengerechtes Wohnen
8. Viel Grün in Nilkheim
9. Vorrangig ökologisches Bauen
10. Möglichkeiten zur Integration
11. Gewerbe und Wohnen
12. Verkehrsreduzierung, -beruhigung
13. Lärmschutz achten

14. Identitätsstiftende Elemente

15. Bedarfsgerechte Erschließung

Der Stadtrat billigte diese Grundsätze. Auf ihrer Grundlage wurde im Jahre 2010 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt, aus dem das Dresdner Büro „Schellenberg und Bäumler GmbH“ als Sieger hervorging.

Auf der ca. 6,5 Hektar großen Fläche, auf der das Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ entsteht, befanden sich bisher noch brachgefallene Gartengrundstücke und ausgedehnte Streuobstwiesen. Das Konzept des Siegerentwurfs nahm diese Streuobstwiesen auf und integrierte sie in Teilen in den Bebauungsplan für das Gebiet „Anwandeweg“. Dies verleiht der Fläche einen besonderen Charakter und einen hohen Naherholungswert. Im Zentrum des Gebietes wird eine große Parkfläche entstehen. Das Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ ist in vier Gebiete unterteilt (drei Teilbaugebiete und ein Stadtteilzentrum), welche direkte Zugänge zur zentralen Parkfläche besitzen. Im Stadtteilzentrum gibt es soziale Angebote, welche den Gemeinschaftscharakter des Bebauungsplangebiets „Anwandeweg“ und den der umliegenden, bestehenden Wohngebiete stärken. Ein sozialer, ökonomischer, ökologisch nachhaltiger und umweltschonender Städtebau ist die Grundlage der gesamten Planung. Das Ziel besteht darin, sowohl im Hochbau wie Städtebau Ressourcen zu schonen. Auf städtebaulicher Ebene wurde ein kurzes und attraktives Wegesystem entwickelt. Die für den täglichen Bedarf wichtige Nahversorgung



Planungswerkstatt Nilkheim | Foto © Stadtplanungsamt AB





Wettbewerbsergebnis © Schellenberg und Bäumler

ist fußläufig zu erreichen und führt zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens. Es besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude berücksichtigt solare und energetische Belange. Im gesamten Baugebiet wurde auf großzügige private und öffentliche Freiräume geachtet, auf denen das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Um eine große Flexibilität zu schaffen, wurde ein möglichst breites Angebot an Haus- und Wohnungstypen und Grundstücksgrößen aufgestellt. Das Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ wird in mehreren Bauabschnitten erschlossen.

Der Bebauungsplan regelt das Baurecht für die einzelnen Grundstücke.



Ausschnitt Bebauungsplan Anwandeweg © Stadtplanungsamt AB

## DER BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan stellt eines der wichtigsten Planungsinstrumente für eine Gemeinde dar. Er dient der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und wird meist für bestimmte Teilgebiete einer Gemeinde aufgestellt. Der Bebauungsplan regelt das Baurecht für die einzelnen Grundstücke des jeweiligen Geltungsbereiches und ist damit ein gezeichnetes Ortsgesetz. Beispielsweise wird vorgegeben, welche Nutzungen auf dem Grundstück erlaubt sind, welche Kubatur das Gebäude besitzen darf. Weiterhin enthält der Bebauungsplan Regelungen hinsichtlich der Höhe, der Fläche und der Dachform des Gebäudes, ob das Gebäude entlang der Grundstücksgrenze gebaut werden darf oder nicht, an welcher Stelle die Kraftfahrzeuge abgestellt werden dürfen und vieles mehr. Außerdem legt der Bebauungsplan fest, an welcher Stelle Flächen für den allgemeinen täglichen Bedarf, öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Flächen für Abwasserleitungen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sein werden.

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB). Bebauungspläne bestehen aus zwei Teilen: einer Planzeichnung und einem Textteil mit Festsetzungen. Zusätzlich ist eine Begründung mit einem Umweltbericht beizufügen, welche die wesentlichen Inhalte und Ziele des Planes wiedergibt. Die Begründung erläutert umfangreich, auf welchen Grundlagen und welchen Zusammenhängen

die Planung beruht. Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Es wird damit sichergestellt, dass die neue Bebauung dem Wohl der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse, dient. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ergänzend sollen Klimaschutz und Klimaanpassung gefördert sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden. Die Gemeinde beschließt Bebauungspläne als Satzung. Damit sind sie für alle Bürger unmittelbar geltendes Recht.



## BAURECHTLICH ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN

Auf den einzelnen Grundstücken innerhalb des Bebauungsplangebiets „Anwandeweg“ gibt es Vorschriften, die zu beachten sind. Diese sind zum größten Teil im Bebauungsplan enthalten, doch gibt es ergänzende Regeln, welche sich auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder die Bayerische Bauordnung (BayBO) beziehen. Die wichtigsten Punkte sind nachfolgend aufgeführt:

1. Art der Nutzung
2. Größe des Gebäudes
3. Anteil der Freifläche:

Es wird festgelegt, wie groß der Anteil an unversiegelter Freifläche sein muss, um zu gewährleisten, dass die Baugebiete durchgrünt sind. Zudem soll genügend Regenwasser natürlich über die Erde versickern können und ein angenehmes Mikroklima herrschen.

4. Ausrichtung und Dachform der Gebäude
5. Kraftfahrzeug-Stellplätze:

In Bauordnung und Baunutzungsverordnung gibt es

Regelungen, an welcher Stelle Stellplätze und Garagen errichtet werden dürfen. Ergänzend wird die Anzahl der Auto-Stellplätze durch die Stellplatzsatzung der Stadt Aschaffenburg bestimmt.

6. Abstände zu öffentlichen Flächen und zu den Nachbargrundstücken

In der Baufibel „Anwandeweg“ wird erläutert, welche Vorschriften auf welchem Grundstück einzuhalten sind.



Luftbild Bestand © Stadtplanungsamt AB / Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz





## II. DAS NEUBAUGEBIET „ANWANDEWEG“



## STÄDTEBAULICHE IDEE UND GESAMTKONZEPT

Städtebauliche Idee des Planentwurfs für das Nilkheimer Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ ist die Aufteilung in drei unterschiedliche Teilbaugebiete, ergänzt um eine Erweiterung des Stadtteilzentrums Geschwister-Scholl-Platz mit Platzanlage und gruppiert um einen großzügigen, das gesamte Gebiet durchziehenden Freiraum.

Wichtiges Ziel der Gesamtplanung ist ein möglichst nachhaltiger und umweltschonender Städtebau: Beispielsweise wird der Bau von Häusern angestrebt, die aufgrund ihrer Ausrichtung und Anordnung günstige Bedingungen für einen geringen Energie- und Ressourcenverbrauch sowie für die Nutzung von Solarenergie ermöglichen und die durch die Nutzung oder Versickerung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig belasten. Die Planung für das Bebauungsplangebiet begünstigt weiterhin ein flächensparendes Bauen in maßvoller Verdichtung. Sparsame Flächen für die Erschließungsstraßen und viele kurze und attraktive Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer begünstigen alltägliche Besorgungen ohne Kraftfahrzeug. Durch die Ausstattung des Baugebiets mit zusätzlichen Bushaltestellen werden die Voraussetzungen für eine verbesserte Anbindung an den Buslinienverkehr geschaffen.

Innerhalb des Grünzuges, der das Plangebiet prägt und sich hauptsächlich beidseits des Anwandewegs vom Stadtteilzentrum bis zur Kleinen Schönbuschallee erstreckt, werden vorhandene Streuobstwiesen zumindest teilweise erhalten und bleiben somit ortsbildprägender und naturschutzrechtlich bedeutsamer Teil der neuen Stadtlandschaft. Dieser Grünzug bietet sowohl eine gestaltete und von der Bevölkerung wohnungsnah nutzbare Parkanlage mit Bolzplatz, Spielplatz und Freibereich für Jugendliche, als auch naturnahe Grün- und Gehölzflächen sowie mehrere Geländesenken, auf deren Wiesen im Gebiet anfallendes Niederschlagswasser gesammelt und versickert wird.

Gemeinsam mit dem neuen Park bildet das erweiterte Stadtteilzentrum in Ergänzung mit dem Geschwister-Scholl-Platz räumlich und funktional die Mitte Nilkheims. Hier können und sollen ergänzende Nahversorgungseinrichtungen, Gastronomie, öffentliche, soziale und kulturelle Angebote, wie z.B. ein Kindergarten oder eine Tagespflege für ältere

Menschen, sowie zusätzliche Wohnungen, den Mittelpunkt Nilkheims stärken und beleben.

In den drei unterschiedlich großen Teilbaugebieten des Bebauungsplangebietes steht ein breites Spektrum an Grundstücksgrößen und Haustypen für zukünftig rund 1800 Bewohner zur Verfügung. Jedes der drei Teilbaugebiete, die mit historischen Flurnamen „Im grünen Häuschen“, „Büschelschesäcker“ und „Mittlere Anwande“ bezeichnet sind, weist eigene Gestaltungsmerkmale hinsichtlich Straßenraum, Freiraum und Bebauung auf. Auch innerhalb der einzelnen Teilbaugebiete sorgen eine ganze Reihe kleinerer, wohnungsnaher Freiräume und Grünflächen (z. B. Quartiersplätze) für eine Auflockerung und Durchgrünung der teils auch dichter bebauten Stadtlandschaft und gewährleisten ein angenehmes und hochwertiges Wohnumfeld. Viele Baugrundstücke grenzen unmittelbar an öffentliche Grünflächen und verfügen somit über einen direkten Zugang zum öffentlichen Freiraum.

In Kapitel 3 dieser Broschüre werden die jeweiligen Teilbaugebiete, mit ihren Besonderheiten und Vorgaben, näher erläutert.



Baugebiet Anwandeweg, Luftbild Geobasisdaten © Stadtplanungsamt AB / Bayerische Vermessungsverwaltung



## STRASSEN UND WEGE

Die Straßen und Wege im Bebauungsplangebiet Anwandeweg sind auf eine bedarfsgerechte Erschließung, mit besonderem Augenmerk auf die Vermeidung von unnötigem und gebietsfremdem Kfz-Verkehr, ausgelegt. Alle Teilbaugebiete sind über ein abgestuftes Straßen- und Wegesystem gut zu erreichen: Die Haupteerschließung der Teilbaugebiete erfolgt über den Ahornweg und die Verlängerung der Jean-Stock-Straße. Ahornweg und Jean-Stock-Straße werden nur über eine „Busschleuse“ miteinander verbunden; das bedeutet, dass dieser Straßenzug in einem Teilstück ausschließlich von Bussen sowie von Fußgängern und Radfahrern benutzt werden kann und ein Durchfahren mit privaten Kraftfahrzeugen nicht möglich ist. Vom Ahornweg und der Jean-Stock-Straße zweigen schmalere verkehrsberuhigte Stichstraßen in die Wohngebiete ab, die für die Erschließung der einzelnen Grundstücke sorgen. Diese verkehrsberuhigten Straßen dürfen von Fußgängern, Radfahrern und motorisierten Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt werden; sie enden größtenteils in Wendebereichen und vermeiden somit auch innerhalb der Wohngebiete unnötigen, motorisierten Durchgangsverkehr.

Im Straßen- und Wegenetz besonders begünstigt wird ein Zurücklegen von Wegen zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Der Anwandeweg wird entsprechend seiner übergeordneten Funktion als Haupt-Fuß- und Radweg fünf Meter breit ausgebaut und von motorisiertem Verkehr freigehalten. Er verbindet das Stadtteilzentrum mit der Kleinen Schönbuschallee und übernimmt für den Rad- und Fußverkehr in und aus Richtung Innenstadt, eine herausragende Funktion für das neue Bebauungsplangebiet und den ganzen Stadtteil Nilkheim. Dank seiner Einbettung in den Grünzug besitzt er zudem hohe Aufenthaltsqualität. Eine zusätzliche durchgängige Quermöglichkeit des Bebauungsplangebietes ist ein komfortabler, vier Meter breiter separater Fuß- und Radweg, welcher vom Stadtteilzentrum bis zum östlichen Ast des Ahornwegs führt. Die einzelnen Wohngebiete wiederum sind mit den Haupt-Fuß- und Radwegen engmaschig verknüpft, indem von den verkehrsberuhigten Bereichen eine Vielzahl kleiner Fuß- und Radwege abzweigen. Somit sind die einzelnen Wohngebiete untereinander, mit dem Stadtteilzentrum und mit der Hauptachse in



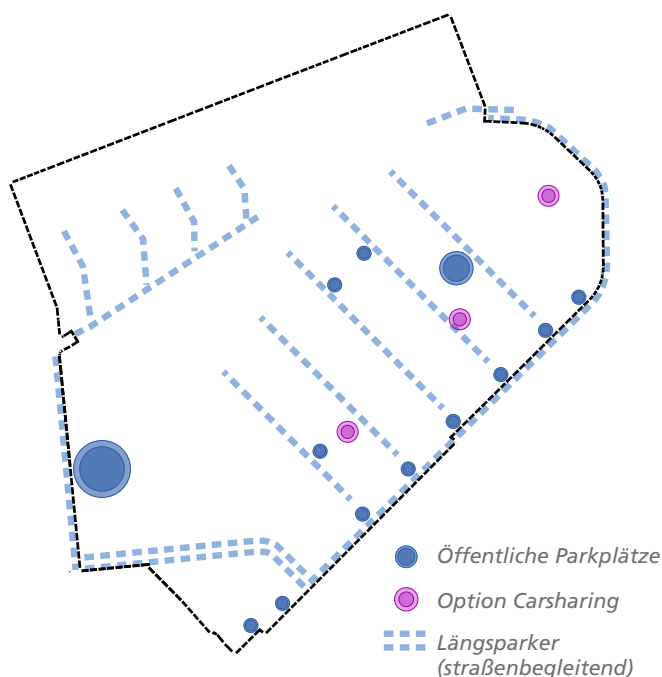
Ausschnitt Bebauungsplan © Stadtplanungsamt AB

Richtung Innenstadt optimal für Fußgänger und Radfahrer vernetzt und bieten gemeinsam mit den neu angelegten Bushaltestellen die Chance auf eine Reduzierung des motorisierten Verkehrs im Gebiet.



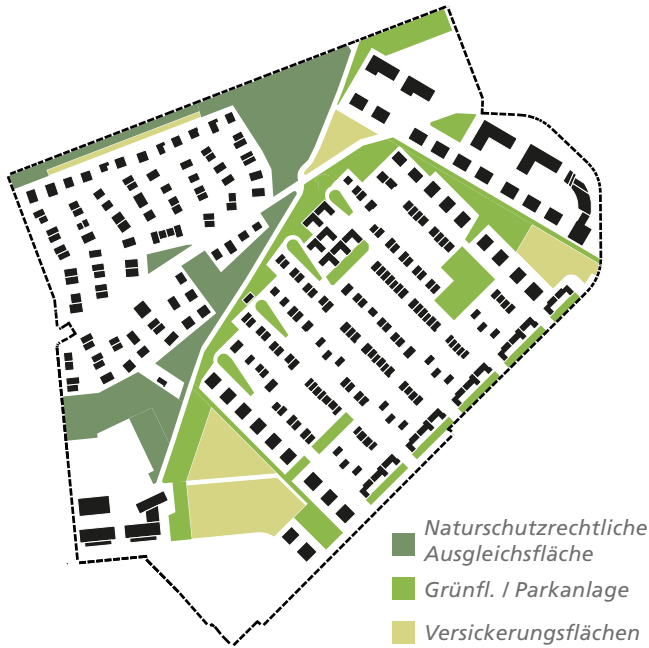
## PARKEN UND CARSHARING

Alle privaten und baurechtlich erforderlichen Stellplätze befinden sich in der Regel auf dem eigenen Baugrundstück bzw. auf kleinen privaten Sammelstellplätzen in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses. Öffentliche Stellplätze werden über das gesamte Bebauungsplangebiet Anwandeweg verteilt angeboten: Die größte Bedeutung genießt hier der am Stadtteilzentrum angesiedelte knapp 2.000 qm große öffentliche Parkplatz, der in erster Linie den Besuchern des Stadtteilzentrums und ggf. den Kunden der dort angesiedelten Geschäfte und Gewerbetreibenden dient. Bei Bedarf könnte hier auch ein Parkhaus mit bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden. Weiterhin ist das Parken von Pkw innerhalb der Grün-/Parkstreifen der Erschließungsstraßen möglich. Zusätzlich befinden sich kleinere Sammelstellplatzanlagen im bzw. am Rand des Wohngebiets „Mittlere Anwande“, und zwar jeweils unmittelbar an den Zufahrten vom Ahornweg und im Quartiersinnern. Alle öffentlichen Stellplatzanlagen sind grundsätzlich auch für die Unterbringung von Fahrradabstellanlagen geeignet. Schließlich sollen im Baugebiet verteilt drei Parkplätze für „Carsharing“-Fahrzeuge reserviert werden, was zur Verringerung der Zahl an Privat-Pkw führen soll.



## ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FREIFLÄCHEN

Ein Grundgedanke für das Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ ist die Schaffung eines grünen und naturnahen Wohngebiets. Dementsprechend wurden vorhandene Obst- und Laubbäume in der Planung berücksichtigt und sollen durch weitere Bäume ergänzt werden. Die entstehenden privaten sowie öffentlichen Freiflächen sollen in Kombination ein pflanzenreiches und naturnahes Bild vermitteln. Um diese Qualität zu erzeugen und den Leitgedanken eines ökologischen Wohngebietes ablesbar zu machen, gibt es einige Regelungen in Bezug auf die öffentlichen und privaten Freiflächen. Freiflächen aller Art müssen einen möglichst geringen Versiegelungsgrad besitzen. Versiegelte Flächen sind Bodenflächen, welche keinerlei Versickerung von Niederschlagswasser zulassen, wie beispielsweise asphaltierte Straßen und bebaute Flächen. Wasserdurchlässige bzw. teilversiegelte Oberflächen können unter anderem durch eine Pflasterung mit Rasenfugen erreicht werden. Auf öffentlichen Freiflächen dürfen nicht überdachte Stellplätze und Fuß- und Radwege unter vier Meter Breite nur teilversiegelt sein und müssen wasserdurchlässige Oberflächen besitzen. Auf den privaten Grundstücken müssen alle Flächen, die nicht überbaut bzw. überdacht sind, wasserdurchlässige Oberflächen besitzen. Abgesehen von den Bereichen, die der Erschließung des Grundstücks dienen (Zufahrten zur Garage, Zuwege zum Eingang), sind sie zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. In diesem Fall sind auch bekieste Oberflächen in Gärten und Vorgärten nur beschränkt zulässig – sie gelten nicht als „Grünfläche“. Im Interesse eines durchgrüneten Wohngebietes bleiben ca. 66 der vorhandenen Obstbäume erhalten und werden durch 77 zusätzliche Laubbäume und Grünpflanzungen ergänzt. Zusätzlich legt der Bebauungsplan „Anwandeweg“ fest, dass auch Bäume auf dem eigenen Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. In den Teilbaugebieten „Im grünen Häuschen“, „Büschelschesäcker“, „Mittlere Anwande“ und angrenzend an das Stadtteilzentrum befindet sich jeweils ein Spielplatz. Diese bieten Spielmöglichkeiten für kleinere und größere Kinder verschiedenen Alters.



## NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Eine Ausweisung und Entwicklung neuer Wohngebiete ist immer mit Eingriffen in unsere Natur verbunden. Lebensräume von Pflanzen und Tiere werden zerstört oder beeinträchtigt. Daher wurden bereits vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten umfangreiche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen ausgewiesen (z.B. im Plangebiet selbst, im „Ökokontogebiet Neurod“, im „Ökokontogebiet Rosenberg“, in den Nilkheimer Mainwiesen) und geschützte Tierarten umgesiedelt (z.B. wurden im Plangebiet aufgefundene und eingesammelte Zauneidechsen in eigens hergestellten Ersatzlebensräumen in Nähe des Wasserwerks und am Bahndamm nahe des Gewerbegebiets Nilkheim-West ausgesetzt).



Streuobstwiese am Anwandeweg © Stadtplanungsamt AB

## ENTWÄSSERUNG

Im Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ sollen die Eingriffe in die Natur, welche durch die Baumaßnahmen hervorgebracht werden, den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig einschränken. Es wurden daher Maßnahmen zur natürlichen Entwässerung entwickelt und in die Planungen zum „Anwandeweg“ integriert. Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets erfolgt, mit Ausnahme des Sondergebietes (SO) und der Martin-Luther-Straße, in Form eines „Trennsystems“. Unter einem Trennsystem versteht man die Aufteilung der Entwässerung in unterschiedliche Systeme für Schmutzwasser und Regenwasser. Das auf öffentlichen Straßen und versiegelten Wegen anfallende Regenwasser wird nahezu vollständig gesammelt und über große, dafür ausgelegte Flächen zur Versickerung gebracht und dem Grundwasser zugeführt. Diese Flächen sind von unterschiedlicher Größe, in die öffentlichen Grünflächen integriert und über das Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ verteilt.

Regenwasser, welches sich auf den privaten Grundstücken ansammelt wird, je nach Lage im Gebiet, entweder direkt vor Ort auf dem eigenen Grundstück versickert oder durch einen Regenwasserkanal zu einer nahegelegenen Versickerungsfläche geleitet: In den Teilbaugebieten „Mittlere Anwände“ und „Büschelschesäcker“ wird das anfallende Regenwasser in das Entwässerungssystem der öffentlichen Freiflächen eingespeist und ebenfalls über die Versickerungsflächen dem Grundwasser zugeführt.

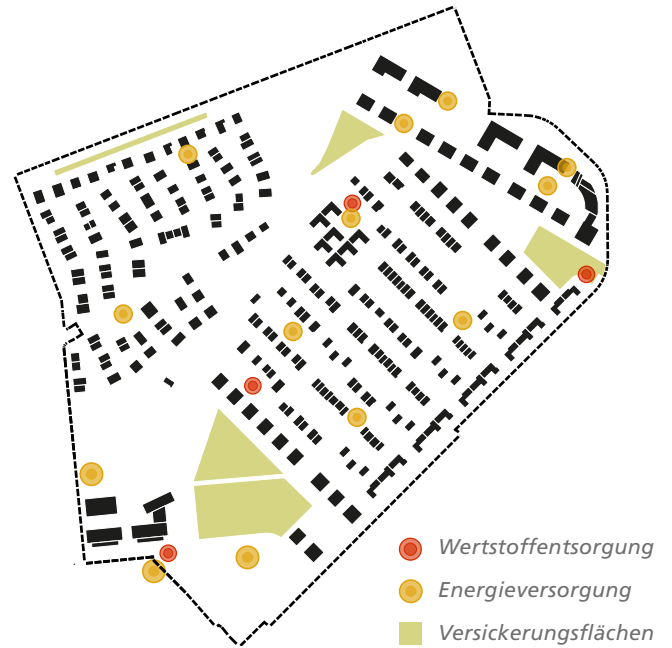
Im Teilbaugebiet „Im grünen Häuschen“ soll dagegen aufgrund der Grundstücksgrößen das Niederschlagswasser – wenn es nicht als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung verwendet wird – jeweils auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Auch Dachbegrünungen, die der Bebauungsplan für flache Dächer vorschreibt, haben einen positiven Effekt auf den Rückhalt und die Verdunstung von Niederschlagswasser. Neben den Vorteilen der Dachbegrünung für das Stadtklima, die Durchgrünung der Baugebiete und die Energieeffizienz der Baukörper werden also auch die Entwässerungsanlagen entlastet. Das häusliche Schmutzwasser wird im gesamten Bebauungsplangebiet über den Schmutzwasserkanal in das öffentliche Kanalsystem abgeführt.



## ENERGIE- UND WÄRMEVERSORGUNG

Für die Entwicklung eines nachhaltigen Quartiers ist eine ökologische und wirtschaftliche Energieversorgung essentiell. Bei der städtebaulichen Planung wurden daher die Gebäude so ausgerichtet, dass hohe solare Gewinne erzielt werden können. Zusätzlich sind sowohl Läden für den täglichen Bedarf als auch Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr zu Fuß zu erreichen, was zu einer Reduzierung des durch Autos verursachten CO<sup>2</sup>-Ausstoßes führt. Darüber hinaus ist geplant, zentrale elektrische Energiespeicher zu errichten und an zentralen Stellen E-Ladesäulen für Elektro-Autos zu installieren.

In Bezug auf die Gebäude steht den Bauherren die Form der Energie- und Wärmeversorgung frei. Bereits in der Phase der Gebäudeplanung kann jedoch auf den Energieverbrauch Einfluss genommen werden. Maßnahmen wie eine kompakte Bauweise, die Integration von Wintergärten in die Gebäude zur passiven Nutzung der Solarenergie, der Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den Dächern oder an den Fassaden, eine gute Dämmung und die Verwendung von möglichst umweltverträglichen Baustoffen sollten bedacht werden (weitere Hinweise in der Baufibel des Stadt Aschaffenburg, Link siehe Kapitel VII).



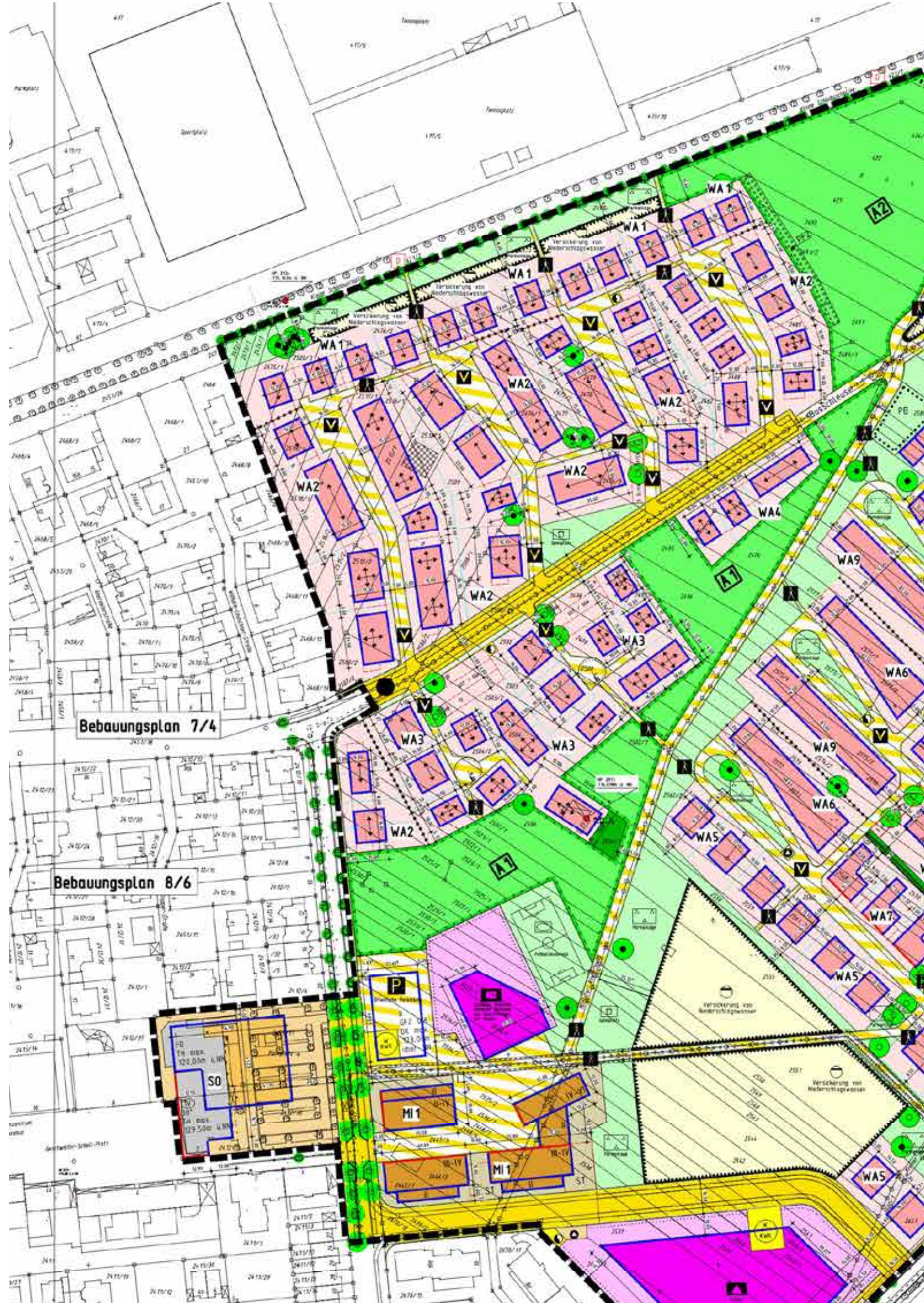
## ABFALL- UND WERTSTOFFENTSORGUNG

Über das Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ sind Flächen verteilt, welche für eine zweckbestimmte Wertstoffentsorgung (Wertstoffsammelplätze) vorgesehen sind. Abstellflächen für die private Abfallentsorgung, wie Bio-, Restmüll und Altpapier, müssen auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen werden. Genaue Regelungen diesbezüglich werden im Kapitel IV „Handlungsempfehlungen“ erläutert.



Luftbild Bestand © Stadtplanungsamt AB / Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz





Bebauungsplan 7/4

Bebauungsplan 8/6

S0

MI 1

MI 1

WAS





Bebauungsplan 7/2

Bebauungsplan 7/1

BEBAUUNGSPLAN 07/06 ANWANDEWEG





Parkplatz

Sportplatz

Tennisplatz

Kleine Schönbuschallee

Wittich-Asenheimer-Strasse

Jahren-Kiegl-Strasse

Sandberg-Strasse

Parkplatz +

Kirchenzentrum St. Jakobus

Geschwister-Scholl-Platz

W KWK



**BEBAUUNGSVORSCHLAG ANWANDEWEG**

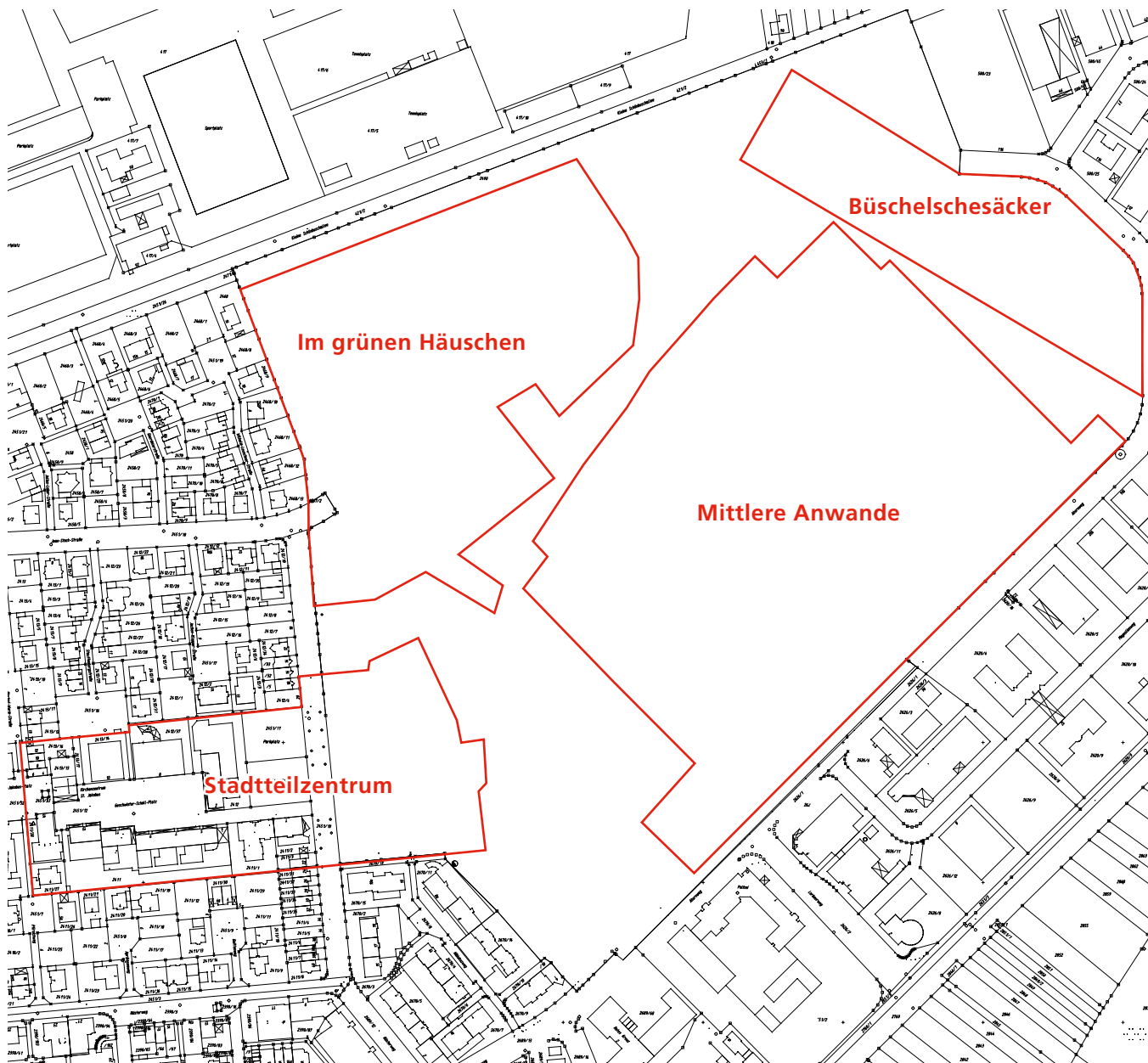






### III. TEILBAUGEBIETE





Übersichtsgrafik Teilbaugebiete



*Bebauungsvorschlag Teilbaugebiete*

## VORSTELLUNG DER TEILBAUGEBIETE

Das Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ setzt sich aus drei unterschiedlichen Teilbaugebieten sowie einer Erweiterung des Stadtteilzentrums zusammen. Ein großer öffentlicher Freiraum befindet sich zwischen den Teilbaugebieten und schließt direkt an das Stadtteilzentrum Nilkheim an. Die Teilbaugebiete setzen sich wiederum aus einzelnen kleineren Wohngebieten zusammen, deren Eigenschaften und Anforderungen im Zuge dieses Kapitels näher erläutert werden. Das erweiterte Stadtteilzentrum verbindet das bestehende Gebiet Nilkheims mit dem neuen Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“. Die Teilbaugebiete am Anwandeweg besitzen alle einen direkten

Zugang zum übergeordneten Freiraum und weisen entsprechend ihrer Lage unterschiedliche Gestaltungsmerkmale hinsichtlich Straßenraum, Bebauung und Freiraum auf. Die ortstypischen Namen „Im grünen Häuschen“, „Büschelschesäcker“ und „Mittlere Anwande“ geben den Teilbaugebieten jeweils eine eigene Identität.

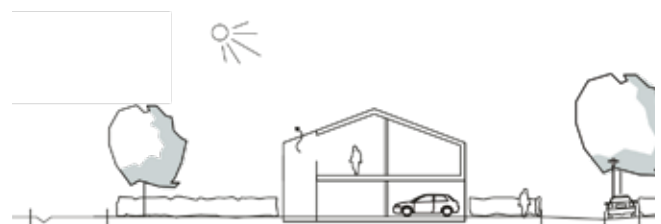




Ausschnitt Bebauungsplan Anwandeweg, „Im Grünen Häuschen“ © Stadtplanungsamt Aschaffenburg

## IM GRÜNEN HÄUSCHEN

Das aufgelockerte und für Ein- oder Zweifamilienhäuser geplante Teilbaugelände „Im grünen Häuschen“ entwickelt sich beidseitig der weiter geführten Jean-Stock-Straße. Es nimmt die bauliche Struktur des westlich gelegenen Baugeländes auf und erzeugt einen fließenden Übergang in die benachbarten Gebiete. Im zentralen Bereich des Teilbaugeländes befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, welcher sich über die Erschließungsstraße hinweg zum zentralen Grünbereich öffnet. „Im grünen Häuschen“ besteht aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit einem großen Anteil an flach geneigten Satteldächern. Die Erschließung des Geländes erfolgt über eine



Reihenhaus

Schnitt zur Veranschaulichung des Wettbewerbsentwurfes

Ausschließlich Wohngebäude mit vorwiegend flachgeneigten Satteldächern:  
 Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen



Ausschnitt Bebauungsvorschlag © Stadtplanungsamt AB

Verlängerung der Jean-Stock-Straße. Die einzelnen Gebäude sind über die Stichstraßen „Am grünen Häuschen“, „Spiegelwiesen“, „Untere Auwiesen“ und „Krumme Äcker“, welche als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden, zu erreichen. Die Weiterführung der Jean-Stock-Straße zum Ahornweg dient ausschließlich dem öffentlichen Busverkehr, Fußgängern und Radfahrern. Lärmbelastender Durchgangsverkehr wird somit verhindert. Parallel zur Kleinen Schönbuschallee befindet sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen eine Versickerungsmulde zur Regenwasserversickerung. Das Teilbaugebiet „Im grünen Häuschen“ besteht aus vier allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4), welche unterschiedliche Merkmale aufweisen.



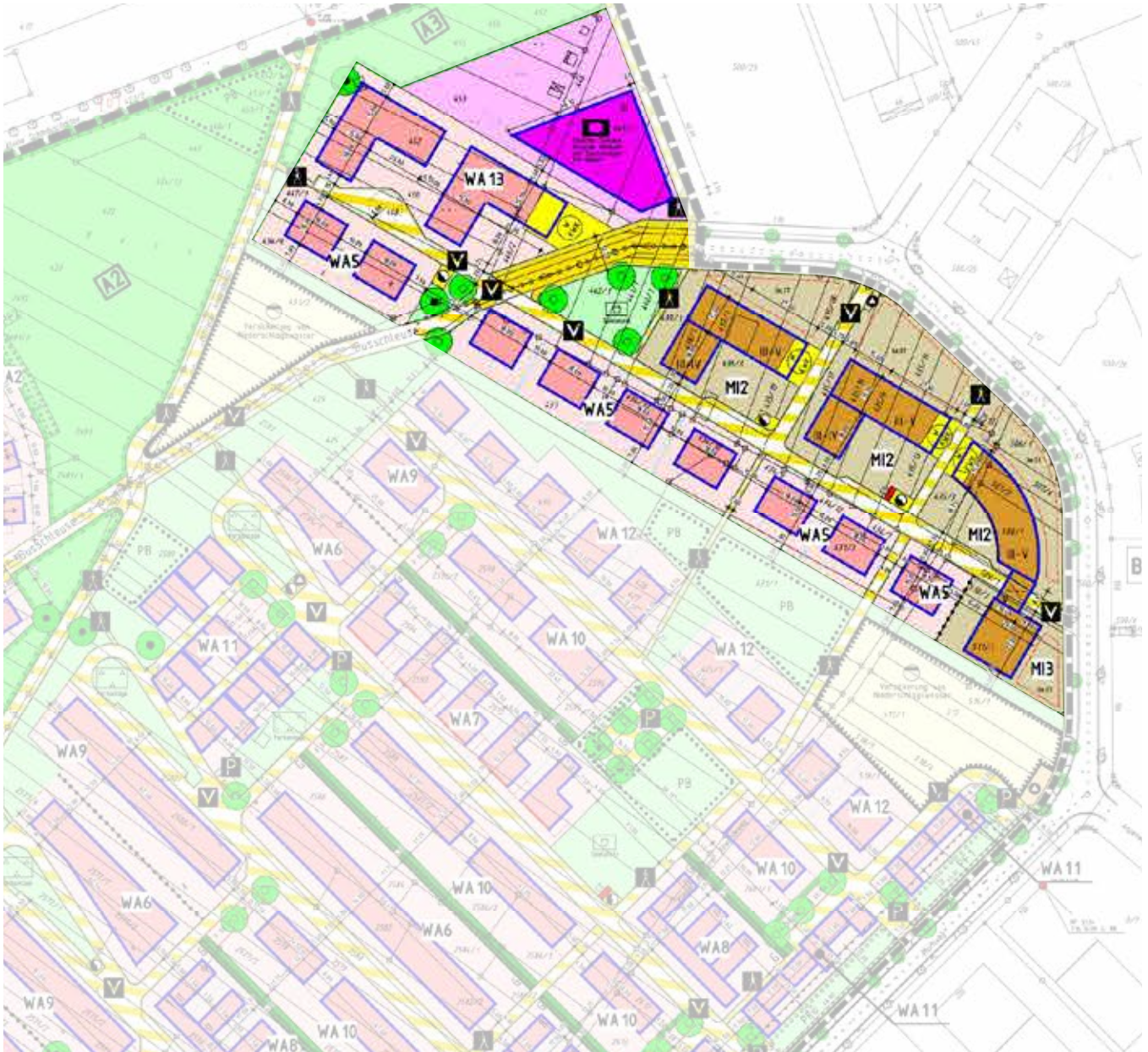
Modell des Wettbewerbsentwurfs © Schellenberg&Bäumler



Doppelhaus

Einfamilienhaus





Ausschnitt Bebauungsplan Anwandweg, „Büschelschesäcker“ © Stadtplanungsamt Aschaffenburg

## BÜSCHELSCHEÄCKER

Das für eine dichtere und höhere Bebauung vorgesehene Teilbaugebiet „Büschelschesäcker“ bildet den nordöstlichen Rand des Bebauungsplangebiets Anwandweg aus. Ausschließlich aus Geschosswohnungsbauten (teils mit gewerblicher Nutzung) bestehend, formt es eine angemessene Abgrenzung zum vorhandenen Gewerbegebiet am Ahornweg. Eine keilförmige Grünfläche schließt südwestlich an das Gebiet „Büschelschesäcker“ an. Akzentuiert wird dies über Einzelbauten mit ausschließlich flachen oder flach geneigten Dächern, die eine klare bauliche Grenze zum Park bilden.

Im Unterschied zu den Teilbaugebieten „Im grünen

Häuschen“ und „Mittlere Anwände“ setzt sich das Gebiet „Büschelschesäcker“ aus allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zusammen. Da in Mischgebieten – im Gegensatz zu allgemeinen Wohngebieten – auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen sind, besitzt das Teilbaugebiet „Büschelschesäcker“ allgemein einen urbaneren Charakter als seine „Schwestergebiete“. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den Ahornweg und dessen Verlängerung. Diese endet am nördlichen Rand des zentralen Grünbereichs und geht in die Verlängerung der Jean-Stock-Straße über, die hier ausschließlich für den öffentlichen Busverkehr,



Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern, Gebäude mit Gewerbe in den Erdgeschossen und Wohnen in den Obergeschossen.

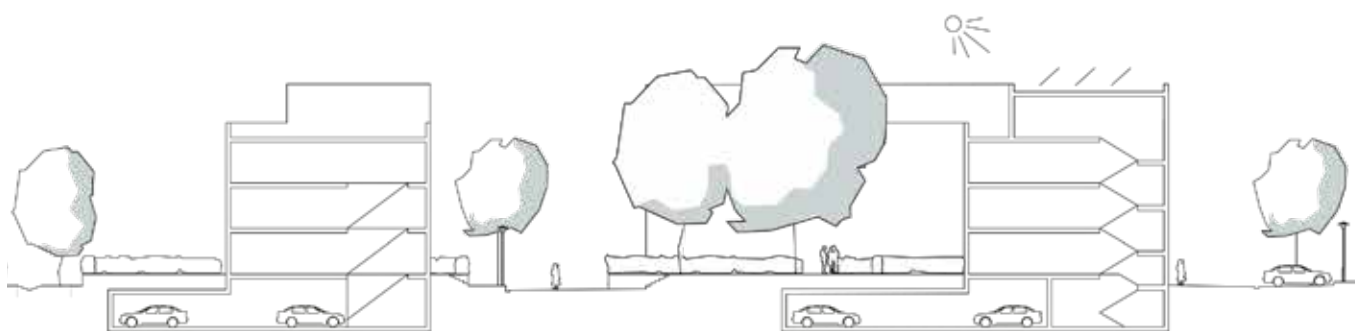


Ausschnitt Bebauungsvorschlag © Stadtplanungsamt AB

Fußgänger und Radfahrer zugelassen ist. Lärmbelastender Durchgangsverkehr wird somit verhindert. In der nördlichen Spitze des gesamten Bebauungsplangebietes „Anwandweg“ befindet sich eine großzügige Fläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte bzw. eines Gebäudes für soziale Zwecke. Das Teilbaugelände „Büschelschesäcker“ besteht aus den allgemeinen Wohngebieten WA5 und WA13 und den Mischgebieten MI2 und MI3.



Modell des Wettbewerbsentwurfes © Schellenberg&Bäumler



Stadtvilla

verkehrs. Bereich

Etagenwohnen

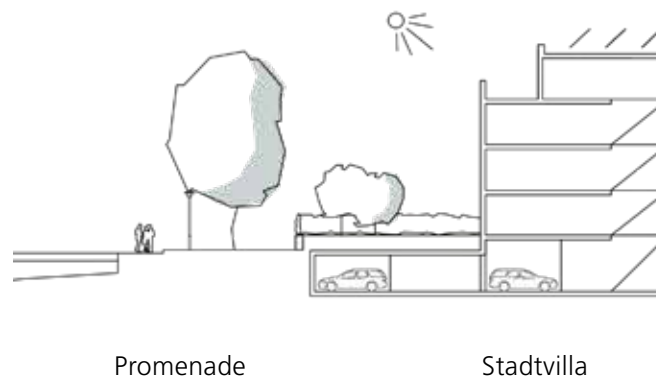
Schnitt zur Veranschaulichung des Wettbewerbsentwurfes © Schellenberg und Bäumler



Ausschnitt Bebauungsplan Anwandweg, „Mittlere Anwände“ © Stadtplanungsamt Aschaffenburg

## MITTLERE ANWANDE

Das bunt gemischte, für eine Vielzahl unterschiedlicher Haustypen geplante Teilbaugebiet „Mittlere Anwände“ ist das größte der vier Gebiete des Bebauungsplangebietes Anwandweg. Es befindet sich im südöstlichen Teil des Plangebiets und grenzt an das bestehende Gewerbegebiet am Ahornweg an. Vom Ahornweg gehen in regelmäßigem Abstand die Stichstraßen „Leibnizstraße“, „Kantstraße“, „Jaspersstraße“, „Hegelstraße“ und „Feuerbachstraße“ ab und dienen als Erschließung des Teilbaugebietes „Mittlere Anwände“. Die Stichstraßen enden in Wendeanlagen und verhindern somit Durchgangsverkehr innerhalb der Wohngebiete. Von allen Seiten



Schnitt zur Veranschaulichung des Wettbewerbsentwurfes



Ausschließlich Wohngebäude mit Flachdächern:  
 Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen und  
 Mehrfamilienhäuser.



Ausschnitt Bebauungsvorschlag © Stadtplanungsamt AB

wird das Teilbaugebiet von öffentlichen Grünflächen umrahmt. Kleine Fußwege, die von den Stichstraßen ausgehen, führen direkt in die Parkanlagen. Zusätzlich befindet sich innerhalb des Gebietes eine Vielzahl an kleinen öffentlichen Grünflächen, welche als Gemeinschaftsflächen genutzt werden können. Das Erscheinungsbild ist daher geprägt von einem Mosaik aus Freiflächen, kombiniert mit einer Vielzahl unterschiedlicher Haustypen. Das Teilbaugebiet „Mittlere Anwannde“ besteht ausschließlich aus allgemeinen Wohngebieten.



Modell des Wettbewerbsentwurfs © Schellenberg&Bäumler

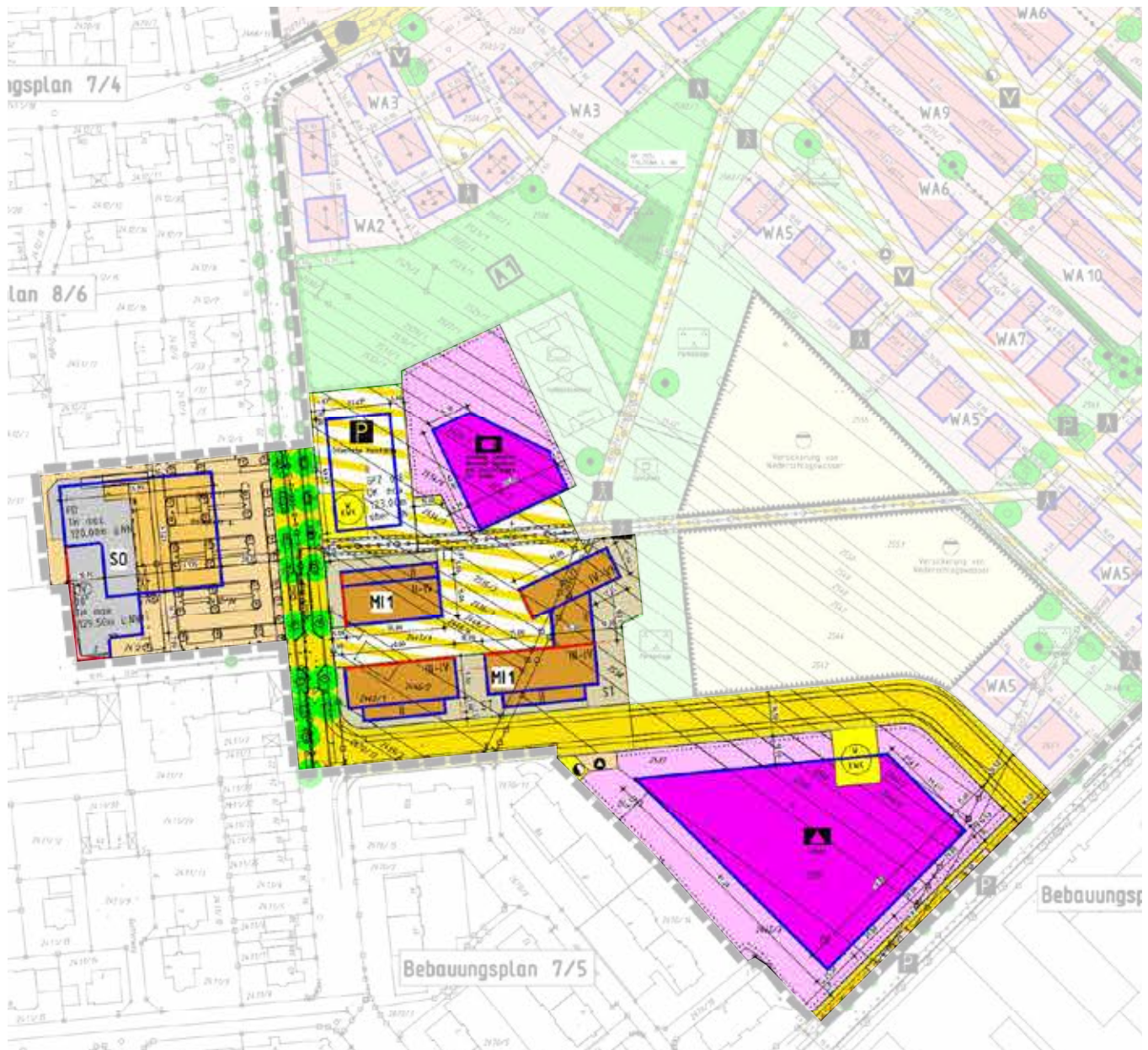


verkehrs. Bereich

Sondertyp Einfamilienhaus

Grüne Fuge

Reihenhaus



Ausschnitt Bebauungsplan Anwandeweg, „Stadtteilzentrum“ © Stadtplanungsamt Aschaffenburg

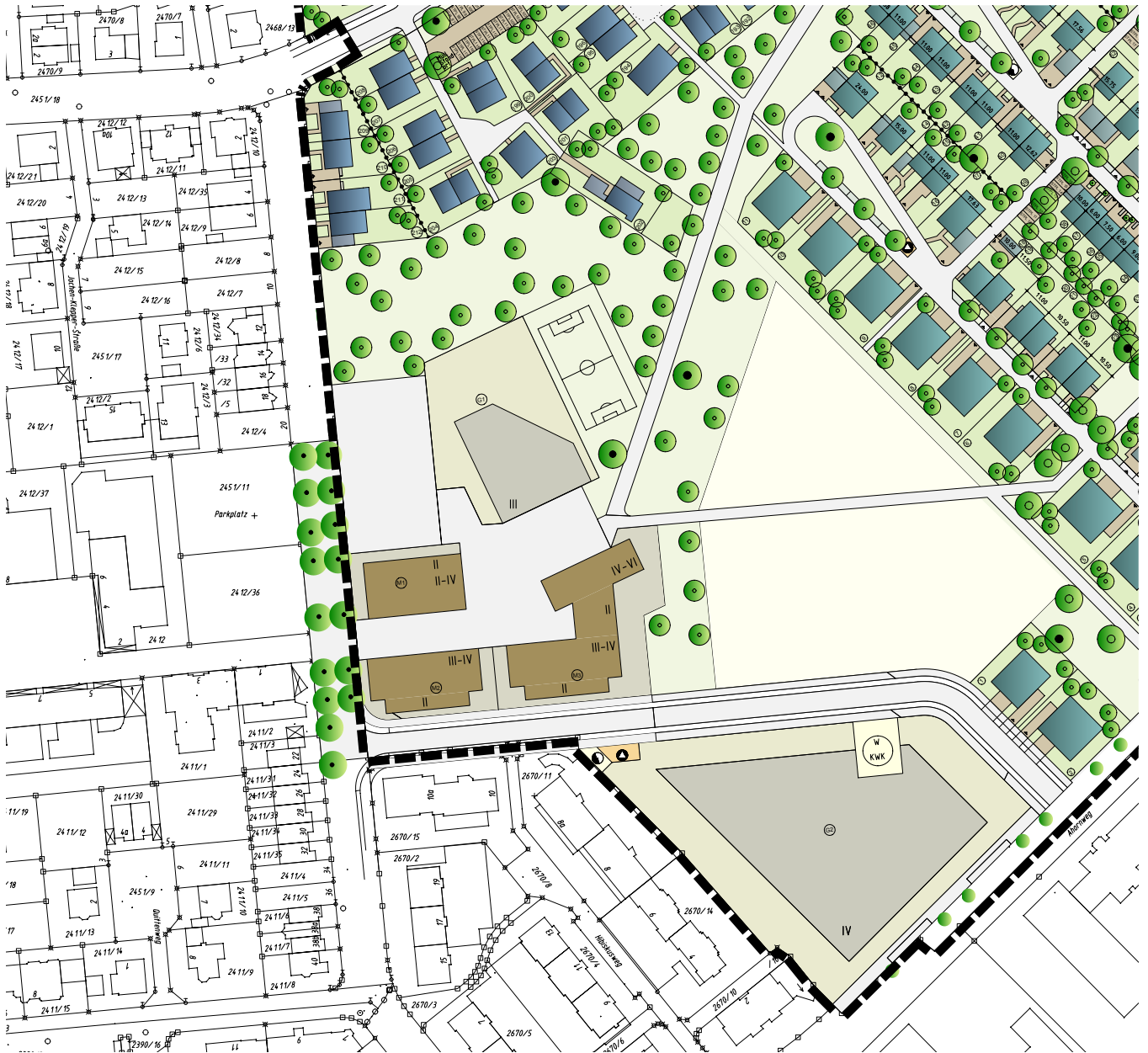
## STADTTEILZENTRUM

Der bestehende Geschwister-Scholl-Platz wird in Richtung des neuen Bebauungsplangebiets „Anwandeweg“ erweitert. Dadurch ergeben sich zwei öffentliche Plätze mit unterschiedlichen Charakteren. Der bestehende Parkplatz kann zum Teil überbaut werden. Hier sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großen Lebensmittelmarkt gegeben. Der kleinere, östlich gelegene Platz öffnet sich zur Parkfläche im Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ und stellt eine Verbindung zwischen den bestehenden und den neuen Wohngebieten her. Die neue Platzanlage des erweiterten Stadtteilzentrums Nilkheim wird von Gebäuden begrenzt, in deren Erdgeschossen

eine Senioreneinrichtung, Einzelhandel (z.B. Drogeriemarkt), Gastronomie, Dienstleistungen, Gewerbe und kleine Geschäfte vorgesehen sind. In den oberen Stockwerken der Gebäude befinden sich größtenteils Wohnungen, wobei betreutes Wohnen oder eine Seniorenwohnanlage als Nutzung vorrangig angestrebt wird.

Auf der Platzfläche sind zur Belebung des Platzes Sitzgelegenheiten und Spielangebote geplant. Teil des erweiterten Stadtteilzentrums sind eine Kindertagesstätte und eine Reservelfäche für eine neue Schule, um dem wachsenden Bedarf an Bildungseinrichtungen nachzukommen.





Ausschnitt Bebauungsvorschlag „Stadtteilzentrum“ © Stadtplanungsamt Aschaffenburg

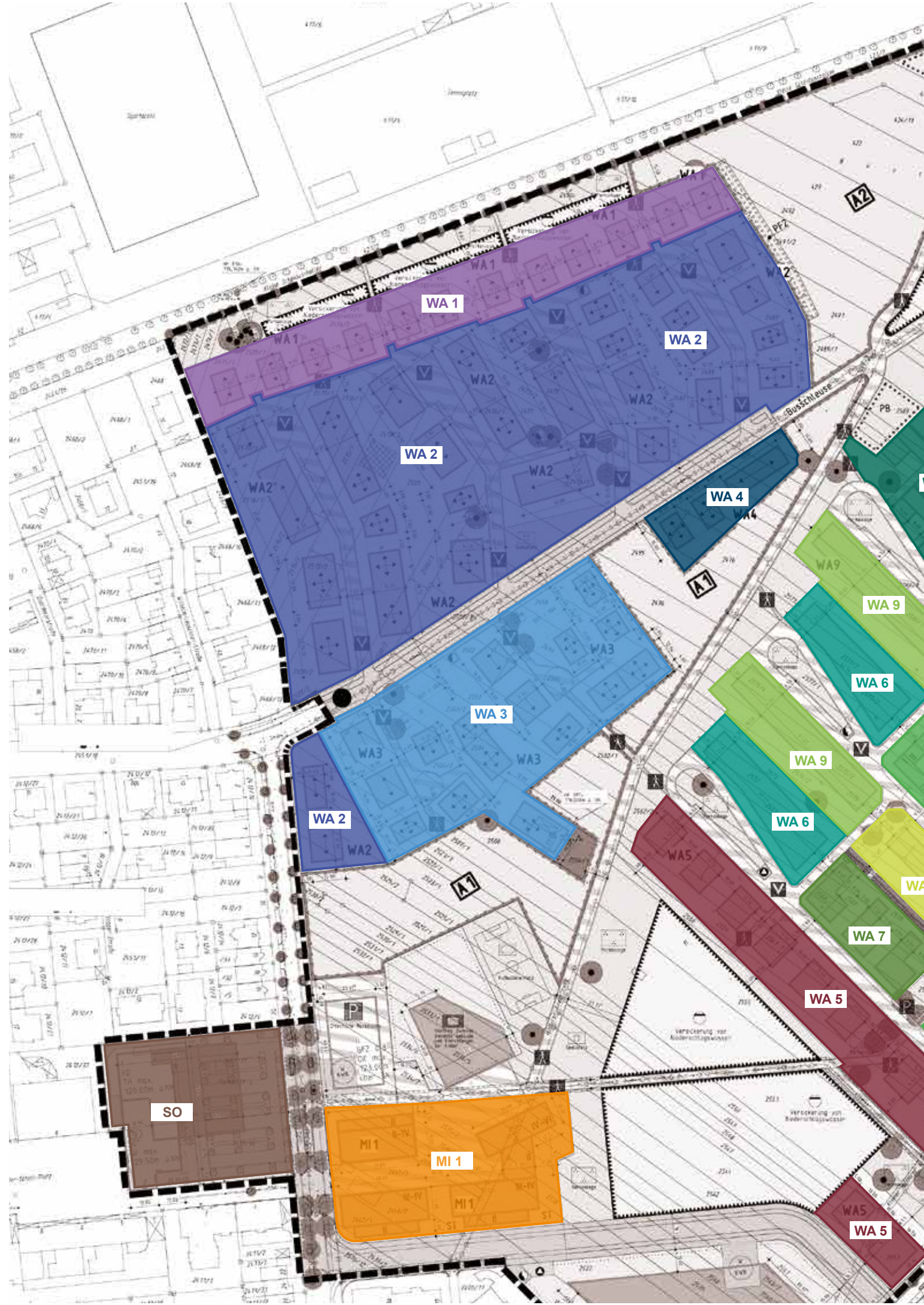
Das Stadtteilzentrum dient als Treffpunkt für die Bewohnern des Bebauungsplangebietes „Anwandeweg“ und der umliegenden Quartiere.



Perspektive zum Wettbewerbsentwurf © Schellenberg&Bäumler







WA 1

WA 2

WA 2

WA 4

WA 3

WA 2

WA 9

WA 6

WA 9

WA 6

WA 1

WA 7

WA 5

SO

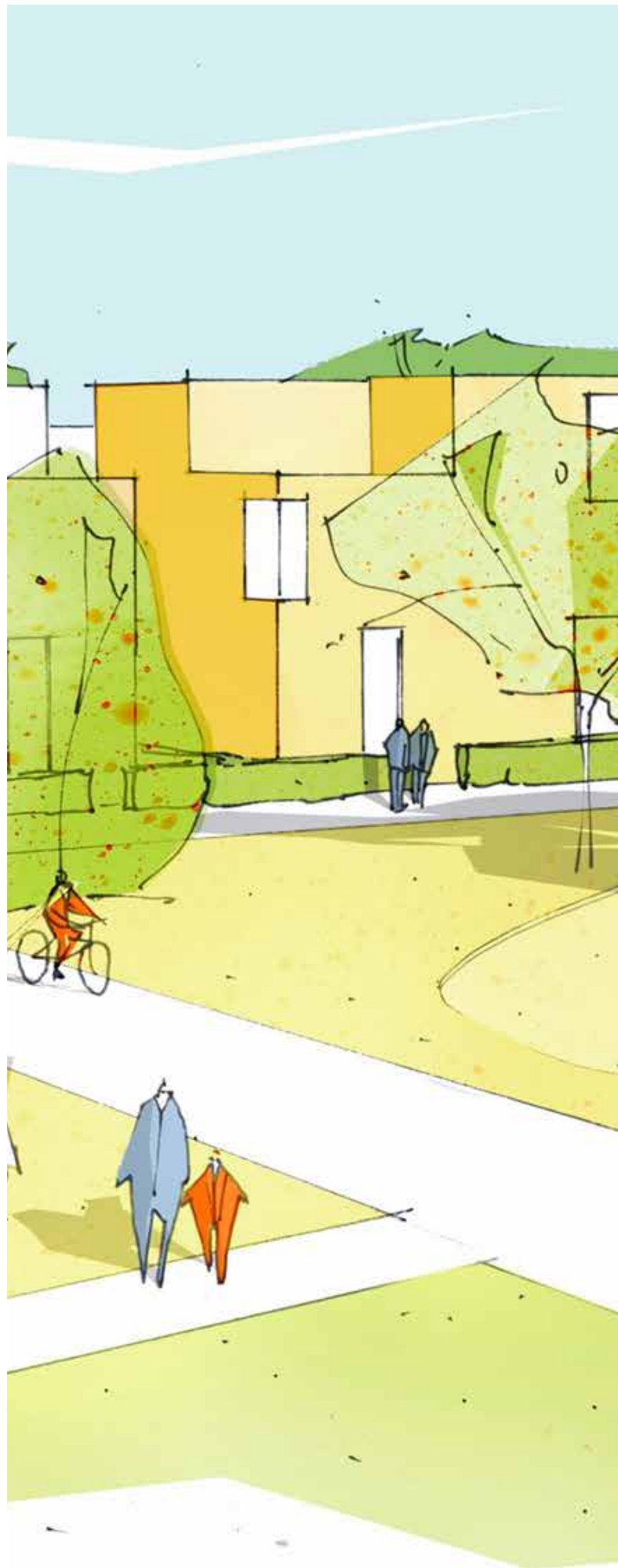
MI 1

WA 5



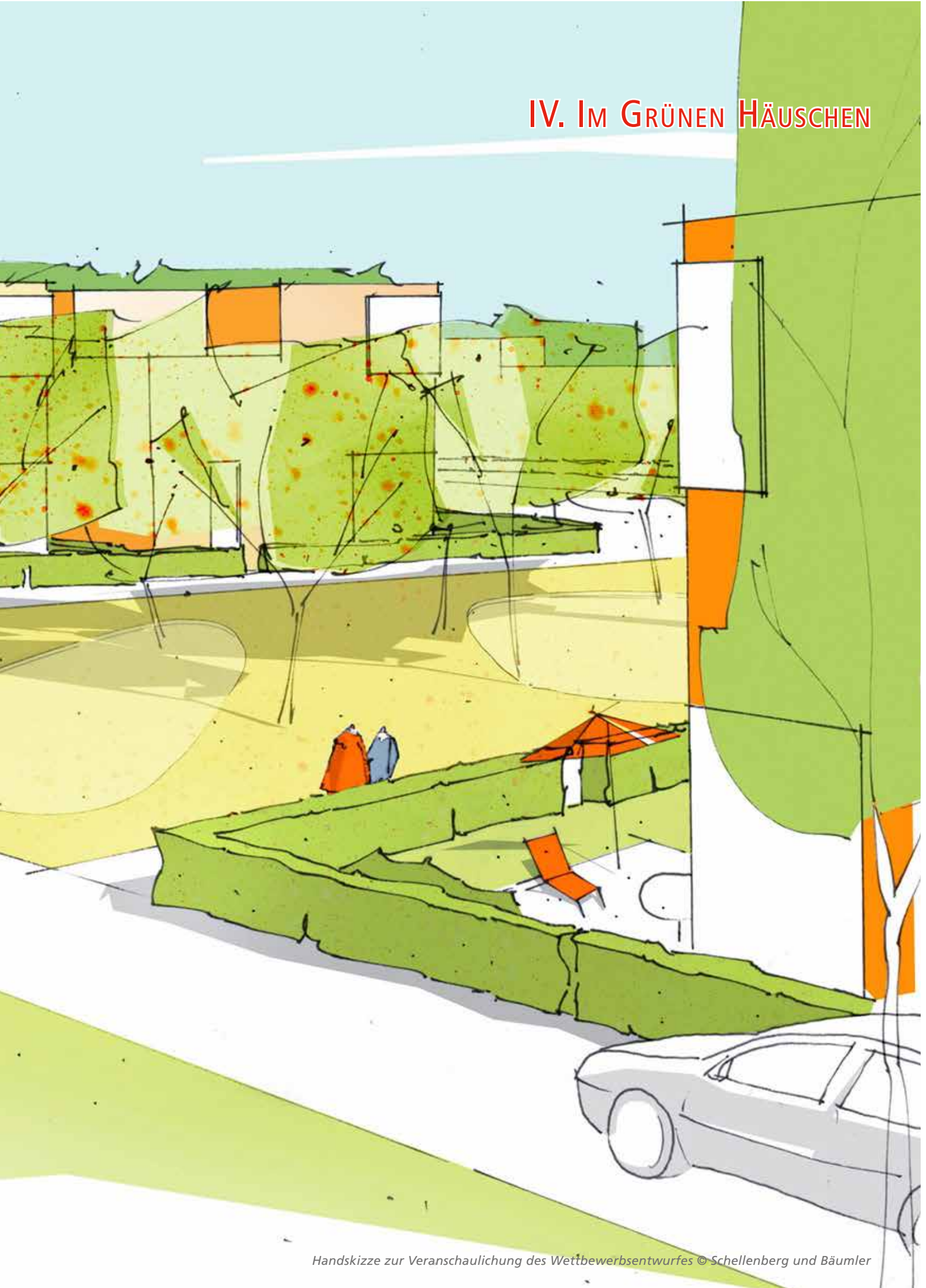


ÜBERSICHT WOHNGEBIETE





## IV. IM GRÜNEN HÄUSCHEN









## ÜBERSICHT WOHNgebiete - IM GRÜNEN HÄUSCHEN

Wohngebiet	Straße	Hausnummern gerade / ungerade		Seite
WA 3	Am Stiftsacker	2 - 10	1 - 9	52
WA 3	Bei der Feldremise	2 - 8	1 - 9	52
WA 2	Am Grünen Häuschen	2 - 12	1 - 11	48
WA 1	Am Grünen Häuschen	14	13 - 15	44
WA 3	Jean-Stock-Straße	18		52
WA 4	Jean-Stock-Straße	20 - 26		56
WA 2	Krumme Äcker	2 - 20	1 - 17	48
WA 1	Krumme Äcker	22 - 26		44
WA 2	Martin-Luther-Straße		1 - 7	48
WA 2	Spiegelwiesen	2 - 8	1 - 11	48
WA1	Spiegelwiesen	10	13 - 15	44
WA 2	Untere Auwiesen	2 - 12	1 - 17	48
WA 1	Untere Auwiesen	14	19 - 21	44







Ausschnitt Bebauungsplan Anwandeweg WA 1

## ALLGEMEINES WOHNGEBIET 1 (WA1)

Das Allgemeine Wohngebiet 1 besitzt mit seiner Lage am nördlichen Gebietsrand eine besondere Stellung innerhalb des Bebauungsplangebiets „Anwandeweg“, denn es bildet nicht nur den nördlichen Abschluss der neuen Stadtteilerweiterung aus, sondern liegt auch direkt an der „Kleinen Schönbuschallee“ und wirkt damit prägend auf das gesamte Gebiet und die wichtige Wegeverbindung zum Park Schönbusch. Das Wohngebiet besteht ausschließlich aus Einzelhäusern mit großzügigen Gärten in Richtung „Kleine Schönbuschallee“.

Die Häuser dürfen maximal zwei Geschosse besitzen und beim Bau ist auf die zulässige Gebäudehöhe zu

achten. Fußwege verbinden das Innere des Wohngebietes mit der „Kleinen Schönbuschallee“.

### Gebäudetyp und Dachform

Auf jedem Grundstück bzw. innerhalb eines Wohngebäudes sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Das Dach der einzelnen Gebäude muss als flaches Satteldach ausgeführt werden. Dabei ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung zu achten. Diese wird in Form von schwarzen Pfeilen innerhalb der Baugrenzen angegeben und verläuft im Allgemeinen Wohngebiet 1 in Nord-Süd Richtung. Gebäude mit Pult- oder Flachdach sind in diesem Gebiet nicht möglich.



## Adressen in WA1

Am Grünen Häuschen 13, 14, 15

Krumme Äcker 22, 24, 26

Spiegelwiesen 10, 13, 15

Untere Auwiesen 14, 19, 21



Einzelhaus / Frankfurt a.M. / Foto © planquadrat

Ergänzend gilt, dass Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln nicht erlaubt sind.

### Stellplätze für Kraftfahrzeuge

In diesem Wohngebiet sind die Autostellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Richtzahlenliste für den Stellplatz- und Abstellplatzbedarf der Stadt Aschaffenburg (Stellplatzsatzung GaStAbs). Diese sieht derzeit (Stand 2018) vor, dass Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens einen Stellplatz besitzen müssen. Wohnungen mit 100 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche müssen mindestens zwei Stellplätze und Wohnungen mit über 150 m<sup>2</sup> mindestens drei Stellplätze besitzen. Diese privaten Stellplätze können in Form einer oberirdisch liegenden Garage oder eines Carports ausgeführt werden. Es ist nicht gestattet diese an jeder Stelle auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Sie müssen sich entweder innerhalb der – für Gebäude vorgesehenen – Baugrenzen (überbaubare Fläche) oder in den extra dafür gekennzeichneten Flächen (im Bebauungsplan mit einer rot gestrichelten Linie für die „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ dargestellt) befinden. Ein zweiter Stellplatz kann sich auch außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen befinden. Zusätzlich ist es möglich, auf der Zufahrt zu Garage oder Carport einen weiteren offenen KFZ-Stellplatz unterzubringen.

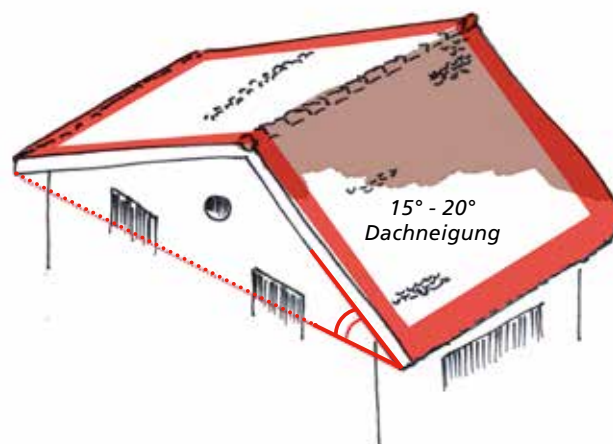
### Abstandsflächen

Bei jedem Bauvorhaben ist eine der wichtigsten Grundregeln die Einhaltung der Abstandsflächen. Ab-

standsflächen legen fest, wie weit ein Gebäude vom Nachbargebäude, von der Grundstücksgrenze und von öffentlichen Flächen (z.B. Straßen) entfernt sein muss.

### Bauweise

In diesem Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgelegt. Eine offene Bauweise verlangt, dass das einzelne Wohngebäude nicht direkt an der Grundstücksgrenze stehen darf. Es muss ein Abstand zur Grenze eingehalten werden, der sich an den Abstandsflächen des Gebäudes bemisst. Dabei sind die Baugrenzen, die im Bebauungsplan eingezeichnet sind, einzuhalten. Die genaue Regelung, wie sich die Abstandsflächen derzeit berechnen, befindet sich im Kapitel „Begriffserklärungen“ am Ende dieser Baufibel. Garagen und

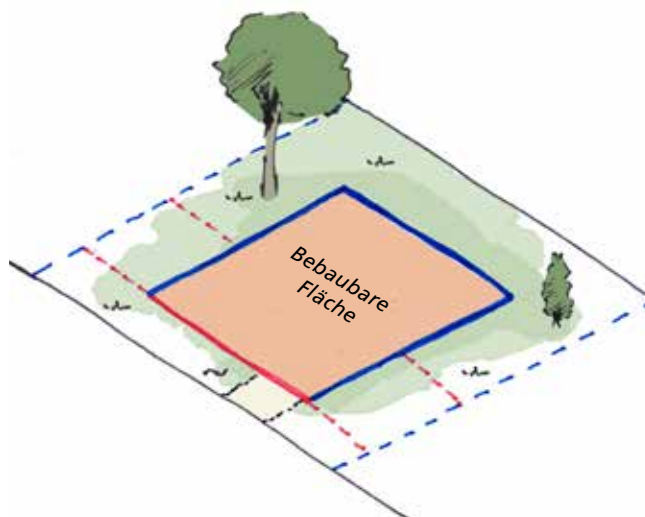


Schemaskizze 'Satteldach'

Carpports sind laut Bayerischer Bauordnung davon ausgenommen und dürfen sich bis zu einem gewissen Maß an der Grundstücksgrenze befinden, sofern andere Bestimmungen nicht dagegen sprechen.

**Private Freiflächen**

Die Bereiche eines Grundstücks, auf denen ein Gebäude errichtet werden darf (Baugrenzen und Baufenster), welche nicht direkt an der Straßenkante liegen, bilden eine freie Zone zwischen Straße und Haus. Es handelt sich dabei um die Vorgartenzone, die sich über die gesamte Grundstücksbreite erstreckt. Diese Vorgartenzone darf nicht bebaut werden. Ausnahmen bilden kleine Nebenanlagen, die laut Bayerischer Bauordnung keine Gebäude sind. Zu Gebäuden werden alle Objekte gezählt, die man betreten kann. Dazu gehören neben dem Haupthaus (Wohnhaus, Bürogebäude, etc.) auch Garagen und Gartenhäuser. Zu den Nebenanlagen, die dagegen keine Gebäude sind, gehören Mülltonneneinhausungen, Fahrradständer, Wärmepumpen, Briefkastenanlagen, Klingelanlagen und Ähnliches. Diese dürfen sich folglich in der Vorgartenzone befinden. In der Vorgartenzone liegen des Weiteren die Zufahrt zur Garage und die Zuwegung zum Haus. Diese Flächen sind meist mit Pflastersteinen befestigt. Um zu verhindern, dass der gesamte Bereich vor einem Gebäude aus einer versiegelten Fläche besteht, muss die Vorgartenzone, bemessen an ihrer Breite und ihrer Fläche, mindestens zu 40% als Garten gestaltet sein. Eine bekieste Fläche mit einzelnen Pflanzen gilt dabei nicht als Garten.



Schemaskizze 'Bebaubare Fläche'



Holzlatenzaun entlang 'Kleine Schönbuschallee' / Aschaffenburg / Foto © Stadtplanungsamt AB





Vorgarten / Aschaffenburg / Foto © Stadtplanungsamt AB

### Versickerungsmaßnahmen

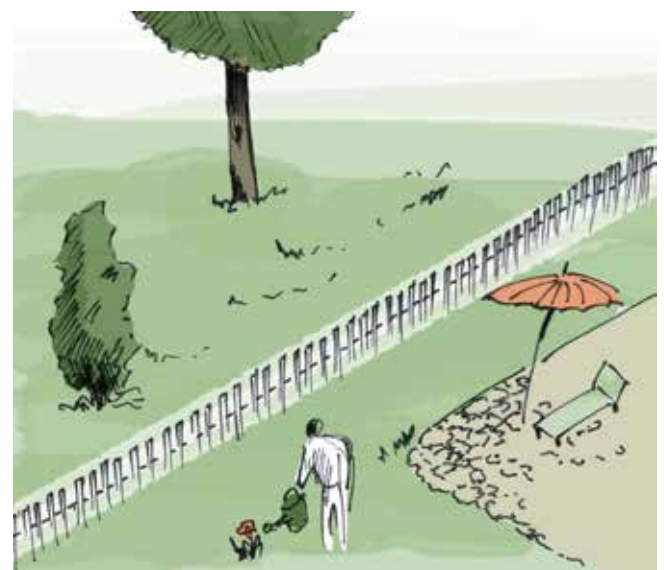
Bei Regen oder Schnee kommt es zu einer Ansammlung von Niederschlagswasser. In der Regel wird das Wasser, das von den Dächern der Wohnhäuser und der Garagen kommt, über die Dachrinne abgefangen und durch das Regenrohr in den Abwasserkanal geleitet. In diesem Wohngebiet muss jedoch das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück entweder als Brauchwasser genutzt oder zur Versickerung gebracht werden und darf nicht in den Abwasserkanal eingespeist werden. Bezüglich einer Versickerung auf dem eigenen Grundstück gibt es verschiedene Möglichkeiten.

Im gesamten Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ werden die Abwässer in getrennten Abwassersystemen entsorgt. Dabei wird im Regelfall das Wasser von Dach- und Hofflächen der Versickerung zugeführt. Ganz wichtig hierbei ist, dass auf Flächen, die in Versickerungsanlagen entwässern (z.B. Hofflächen), keine Materialien, Geräte etc. gelagert bzw. abgestellt werden dürfen, von denen durch Niederschlag (Regen) Stoffe ausgewaschen werden, die dem Grundwasser schaden. Eine Verwendung von Reinigungsmitteln (insbesondere das Autowaschen auf den Hofflächen) oder anderen wassergefährdenden Stoffen ist dort nicht gestattet. Dachflächen, die an die Versickerung angeschlossen sind, dürfen nicht mit einer Eindeckung versehen sein, die eine Lösung von schädlichen Metallen in das Niederschlagswasser ermöglicht. Im Bereich der Versickerungsflächen dürfen weder Pflanzenschutz- noch Schädlingsbekämpfungsmittel eingesetzt werden.

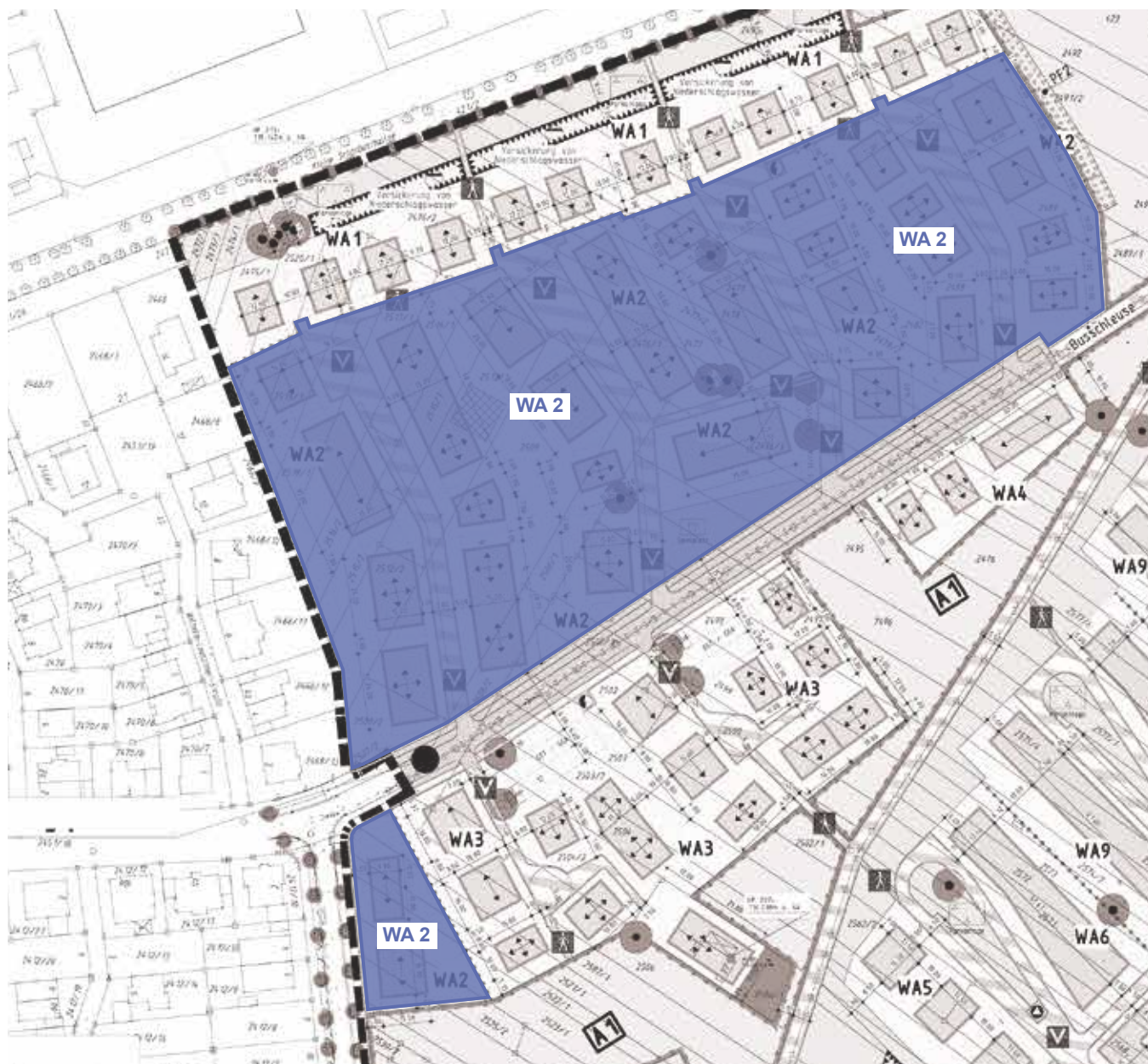
Vorgartenzonen dürfen keine bekiesten Gartenflächen aufweisen und müssen natürlich gestaltet sein.

### Einfriedungen

Die Gärten der Wohnhäuser im Allgemeinen Wohngebiet 1 sind nach Norden hin in Richtung „Kleine Schönbuschallee“ orientiert. Um entlang dieser denkmalgeschützten Allee ein einheitliches Bild und eine gewisse Durchlässigkeit zu erzeugen, sind dort ausschließlich Einfriedungen in Form von Holzlattenzäunen erlaubt. Die Zäune dürfen nicht höher als 1,20 m sein und sind mit standortheimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen. Eine einheitliche Gestaltung bzw. die Abstimmung mit den Nachbarn ist dabei wünschenswert.



Schemaskizze 'Einfriedung WA 1'



Ausschnitt Bebauungsplan Anwandeweg WA 2

## ALLGEMEINES WOHNGEBIET 2 (WA 2)

Das Allgemeine Wohngebiet 2 befindet sich hauptsächlich zwischen dem Wohngebiet 1 und der Verlängerung der Jean-Stock-Straße. Hier sollen neben Einzelhäusern auch Doppel- und Reihenhäuser entstehen, um ein buntes und vielseitiges Wohngebiet zu ermöglichen. Zu diesem Zwecke sind auch die baulichen und gestalterischen Vorgaben im Bebauungsplan zurückhaltender als im restlichen Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“, um den künftigen Bauherren möglichst viele Freiheiten in der Gestaltung ihrer Eigenheime zu gewähren. Die Häuser dürfen maximal zwei Geschosse besitzen, wobei auf die zulässige Gebäudehöhe zu achten ist.

### Gebäudetyp und Dachform

Auf jedem Grundstück bzw. innerhalb eines Wohngebäudes sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Dachform der einzelnen Gebäude muss als Satteldach mit 15° - 20° Dachneigung ausgeführt werden. Dabei ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung zu achten. Diese wird in Form von schwarzen Pfeilen innerhalb der Baugrenzen angegeben. Bei Kreuzung der Pfeile ist es den Bauherren freigestellt, in welche Richtung der First verläuft. Gebäude mit Pult- oder Flachdach sind in diesem Gebiet nicht möglich.

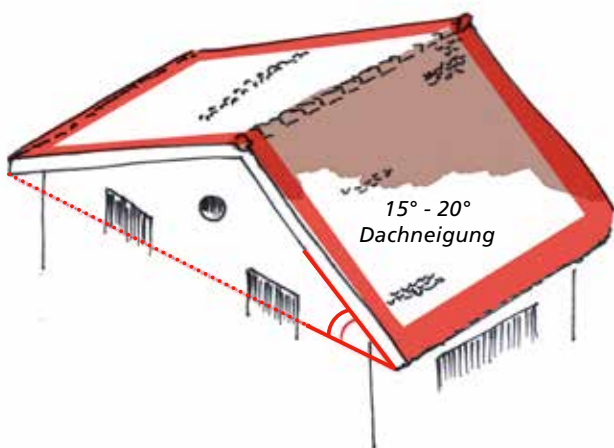
Ergänzend gilt, dass Dachaufbauten in Form von



## Adressen in WA2

Am Grünen Häuschen 1-12  
Krumme Äcker 1-20  
Martin-Luther Straße 1,3,5,7  
Spiegelwiesen 2,4,6,8  
Spiegelwiesen 1,3,5,7,9,11  
Untere Auwiesen 2-12  
Untere Auwiesen 1-17

Dachgauben und Zwerchgiebeln nicht erlaubt sind. Doppelhäuser und Reihenhäuser (Hausgruppen) müssen hinsichtlich ihrer Außenwirkung aufeinander abgestimmt werden. Zum einen betrifft dies die Gebäudeform, die Fassadengestaltung bezüglich Farben und Materialien, und zum anderen die Dächer. Beide Doppelhaushälften bzw. alle Reihenhäuser in einer Zeile müssen eine identische Dachform und -neigung besitzen. Die Dacheindeckung muss ebenfalls gleich gestaltet sein. Die Trauf- und Firsthöhe aneinander gebauter Häuser sollten, nach Möglichkeit gleich sein. Aufgrund von Höhenunterschieden im bestehenden Gelände kann es sein, dass ein Versatz erforderlich ist; der Unterschied darf dann jedoch nicht mehr als einen Meter zwischen den einzelnen Gebäuden betragen.



Schemaskizze 'Satteldach'



Vorgartenzone / Aschaffenburg / Foto © Stadtplanungsamt AB

### Stellplätze für Kraftfahrzeuge

In diesem Wohngebiet sind die Autostellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Richtzahlenliste für den Stellplatz- und Abstellplatzbedarf der Stadt Aschaffenburg (Stellplatzsatzung GaStAbS). Diese sieht derzeit (Stand 2018) vor, dass Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens einen Stellplatz besitzen müssen. Wohnungen mit 100 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche müssen mindestens zwei Stellplätze und Wohnungen mit über 150 m<sup>2</sup> mindestens drei Stellplätze besitzen. Diese privaten Stellplätze können in Form einer oberirdisch liegenden Garage oder eines Carports ausgeführt werden. Es ist nicht gestattet diese an jeder Stelle auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Sie müssen sich entweder innerhalb der – für Gebäude vorgesehenen – Baugrenzen (überbaubare Fläche) oder in den extra dafür gekennzeichneten Flächen (im Bebauungsplan mit einer rot gestrichelten Linie für die „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ dargestellt) befinden. Ein zweiter Stellplatz kann sich auch außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen befinden. Zusätzlich ist es möglich, auf der Zufahrt zu Garage oder Carport einen weiteren offenen KFZ-Stellplatz unterzubringen.

### Abstandsflächen

Bei jedem Bauvorhaben ist eine der wichtigsten Grundregeln die Einhaltung der Abstandsflächen. Abstandsflächen legen fest, wie weit ein Gebäude vom Nachbargebäude, von der Grundstücksgrenze und von öffentlichen Flächen (z.B. Straßen) entfernt sein muss.

Im Falle dieses Gebietes wurde im Bebauungsplan „Anwandeweg“ festgelegt, dass eine Abweichung der normalerweise in Bayern einzuhaltenden Abstandsflächen möglich ist. Die Abweichung der Abstandsflächen besagt, dass diese auf mindestens drei Meter reduziert werden können, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen, wie z.B. die Beachtung der Baugrenze, die Obergrenze für Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante, eingehalten werden. Falls einer der Werte durch das Bauvorhaben überschritten wird, sind die Regelungen der Bayerischen Bauordnung anzuwenden, die in den Begriffserklärungen am Ende dieser Baufibeln erläutert werden.

### Bauweise

In diesem Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgelegt. Eine offene Bauweise verlangt, dass das einzelne Wohngebäude bzw. der Gebäudekomplex (z.B. eine Reihenhausergruppe) nicht direkt an der Grundstücksgrenze stehen darf. Es muss ein Abstand zur Grenze eingehalten werden. Reihenhäuser werden als Gebäudeeinheit betrachtet. Daher darf das einzelne Reihnhaus selbstverständlich auf einer oder zwei Grundstücksgrenzen stehen, jedoch muss das jeweilige Reihenhäuser zur offenen Seite den Grenzabstand einhalten und die gesamte Reihenhäuserzeile darf eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Die Tiefe des Abstandes richtet sich vorwiegend nach der Baugrenze aus dem Bebauungsplan und nach der Größe der Abstandsflächen, die ein Gebäude zum Nachbargrundstück einhalten muss. Die genaue Regelung, wie sich die Abstandsflächen derzeit berechnen, befindet sich

im Kapitel „Begriffserklärungen“ dieser Baufibeln. Garagen und Carports sind laut Bayerischer Bauordnung davon ausgenommen und dürfen sich bis zu einem gewissen Maß an der Grundstücksgrenze befinden, sofern andere Bestimmungen nicht dagegen sprechen.

### Private Freiflächen

Die Bereiche eines Grundstücks, auf denen ein Gebäude errichtet werden darf (Baugrenzen und Baufenster), welche nicht direkt an der Straßenkante liegen, bilden eine freie Zone zwischen Straße und Haus. Es handelt sich dabei um die Vorgartenzone, die sich über die gesamte Grundstücksbreite erstreckt. Diese Vorgartenzone darf nicht bebaut werden. Ausnahmen bilden kleine Nebenanlagen, die laut Bayerischer Bauordnung keine Gebäude sind. Zu Gebäuden werden alle Objekte gezählt, die man betreten kann. Dazu gehören neben dem Haupthaus (Wohnhaus, Bürogebäude, etc.) auch Garagen und Gartenhäuser. Zu den Nebenanlagen, die dagegen keine Gebäude sind, gehören Mülltonneneinhausungen, Fahrradständer, Wärmepumpen, Briefkastenanlagen, Klingelanlagen und Ähnliches. Diese dürfen sich folglich in der Vorgartenzone befinden. In der Vorgartenzone liegen des Weiteren die Zufahrt zur Garage und die Zuwegung zum Haus. Diese Flächen sind meist mit Pflastersteinen befestigt. Um zu verhindern, dass der gesamte Bereich vor einem Gebäude aus einer versiegelten Fläche besteht, muss die Vorgartenzone, bemessen an ihrer Breite und ihrer Fläche, mindestens zu 40% als Garten gestaltet sein. Eine bekieste Fläche mit einzelnen Pflanzen gilt dabei nicht als Garten.



Zuwegung Einfamilienhaus / Aschaffenburg / Foto © Stadtplanungsamt AB





Mülltonnenelement EFH / Aschaffenburg / Foto © Stadtpl. AB

### Versickerungsmaßnahmen

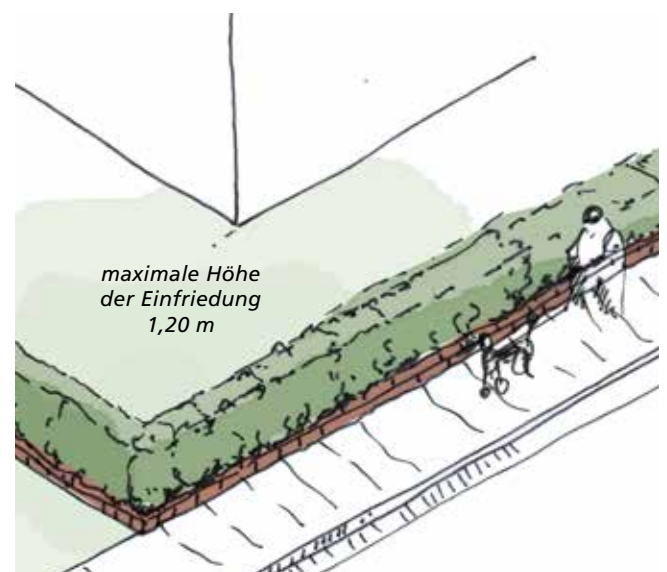
Bei Regen oder Schnee kommt es zu einer Ansammlung von Niederschlagswasser. In der Regel wird das Wasser, das von den Dächern der Wohnhäuser und der Garagen kommt, über die Dachrinne abgefangen und durch das Regenrohr in den Abwasserkanal geleitet. In diesem Wohngebiet muss jedoch das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück entweder als Brauchwasser genutzt oder zur Versickerung gebracht werden und darf nicht in den Abwasserkanal eingespeist werden. Bezüglich einer Versickerung auf dem eigenen Grundstück gibt es verschiedene Möglichkeiten.

Im gesamten Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ werden die Abwässer in getrennten Abwassersystemen entsorgt. Dabei wird im Regelfall das Wasser von Dach- und Hofflächen der Versickerung zugeführt. Ganz wichtig hierbei ist, dass auf Flächen, die in Versickerungsanlagen entwässern (z.B. Hofflächen), keine Materialien, Geräte etc. gelagert bzw. abgestellt werden dürfen, von denen durch Niederschlag (Regen) Stoffe ausgewaschen werden, die dem Grundwasser schaden. Eine Verwendung von Reinigungsmitteln (insbesondere das Autowaschen auf den Hofflächen) oder anderen wassergefährdenden Stoffen ist dort nicht gestattet. Dachflächen, die an die Versickerung angeschlossen sind, dürfen nicht mit einer Eindeckung versehen sein, die eine Lösung von schädlichen Metallen in das Niederschlagswasser ermöglicht. Im Bereich der Versickerungsflächen dürfen weder Pflanzenschutz- noch Schädlingsbekämpfungsmittel eingesetzt werden.

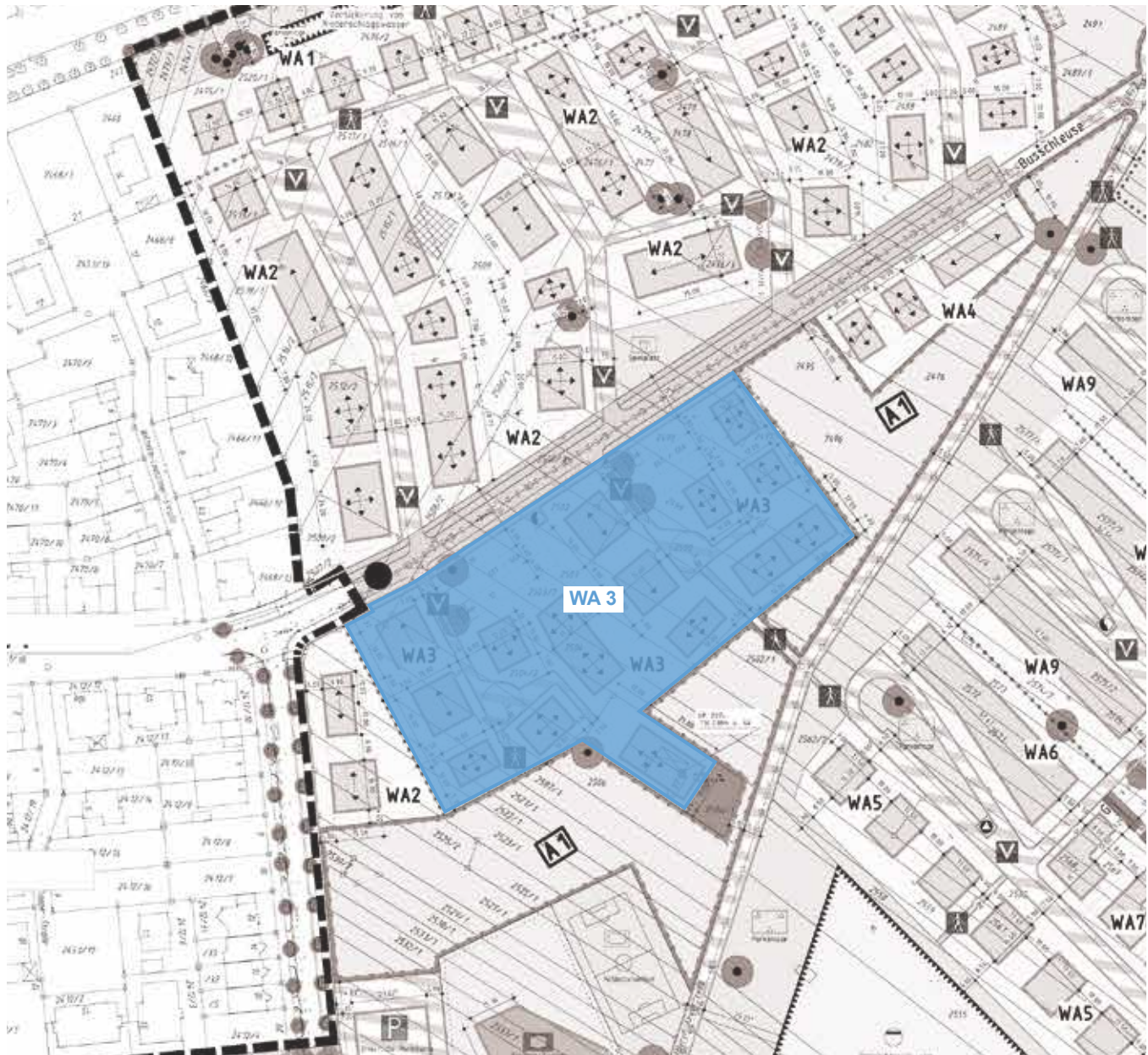
Einfriedungen sind nicht höher als 1,20 m zugelassen, außer bei Einfriedungen in Form von standortheimischen Hecken.

### Einfriedungen

In diesen Gebieten dürfen die Einfriedungen (Zäune, Mauern o.ä.) zwischen Vorgärten und der Straßenfläche bzw. entlang öffentlicher Grünflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die Höhenbegrenzung gilt jedoch nicht für Einfriedungen oder Hinterpflanzungen des Zaunes in Form von standortheimischen Hecken und Sträuchern.



Schemaskizze 'Einfriedung'



Ausschnitt Bebauungsplan Anwandweg WA 3

## ALLGEMEINES WOHNGEBIET 3 (WA 3)

Das Allgemeine Wohngebiet 3 befindet sich südöstlich der Jean-Stock-Straße und grenzt im Süden direkt an die öffentliche Parkanlage des Bebauungsplan-gebiets „Anwandweg“ an. Beim WA 3 handelt es sich um ein besonderes, „autoarmes“ Wohngebiet. Der Autoverkehr wird weitestgehend aus dem Gebiet herausgehalten. Das Parken auf den Wohnbaugrundstücken ist ausgeschlossen. Damit wird erreicht, dass sowohl die Baugrundstücke als auch der öffentliche Verkehrsraum von Stellplätzen und den damit verbundenen Störungen freigehalten wird. Lediglich zum Be- und Entladen kann an die Grundstücke herangefahren werden. Das Parken der Fahrzeuge muss

aber in den Gemeinschaftsanlagen (Sammelstellplätze entlang der Jean-Stock-Straße) am Wohngebietsrand erfolgen. Dafür ist die Anforderung an die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze in diesem Wohngebiet reduziert. Kleine Fußwege und zwei Wohnwege zur Andienung durchziehen das Gebiet und verbinden das Wohngebiet mit der Jean-Stock-Straße und dem Park. Das Gebiet besteht aus Einzel- und Doppelhäusern, welche jeweils maximal zwei Geschosse aufweisen dürfen. Beim Bau ist auf die zulässige Gebäudehöhe zu achten.



## Adressen in WA3

Am Stiftsacker 1-10  
Bei der Feldremise 1-9  
Jean-Stock-Straße 18



Hausgarten eines Doppelhauses / Mainz / Foto © planquadrat

### Gebäudetyp und Dachform

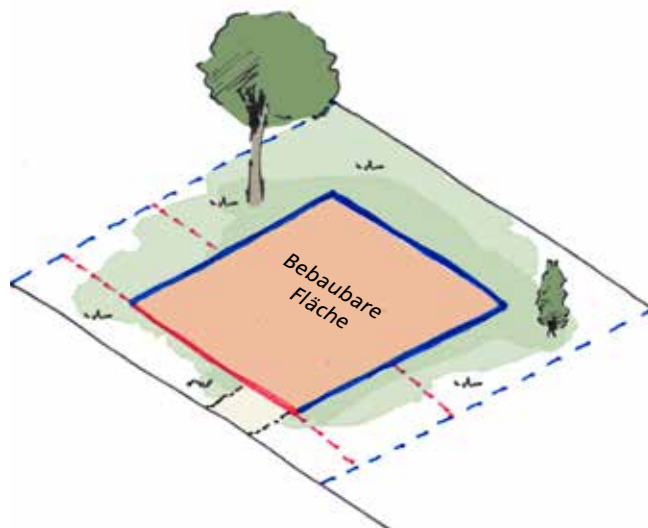
Auf jedem Grundstück bzw. innerhalb eines Wohngebäudes sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Als Dachform der einzelnen Gebäude ist in diesem Wohngebiet ein Flachdach, Pultdach oder Satteldach festgelegt. Flache Dächer müssen begrünt werden. Wenn ein Gebäude mit Satteldach oder Pultdach geplant wird, muss auf die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung geachtet werden. Diese wird in Form von schwarzen Pfeilen innerhalb der Baugrenzen angegeben. Bei einer Kreuzung der Pfeile ist es den Bauherren freigestellt, in welche Richtung der First verläuft.

Ergänzend gilt, dass Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln nicht erlaubt sind. Doppelhäuser und Reihenhäuser (Hausgruppen) müssen hinsichtlich ihrer Außenwirkung aufeinander abgestimmt werden. Zum einen betrifft dies die Gebäudeform, die Fassadengestaltung bezüglich Farben und Materialien und zum anderen die Dächer. Beide Doppelhaushälften bzw. alle Reihenhäuser in einer Zeile müssen eine identische Dachform und -neigung besitzen. Die Dacheindeckung muss ebenfalls gleich gestaltet sein.

Die Trauf- und Firsthöhe aneinander gebauter Häuser sollten nach Möglichkeit gleich sein. Aufgrund von Höhenunterschieden im bestehenden Gelände kann es sein, dass ein Versatz erforderlich ist; der Unterschied darf dann jedoch nicht mehr als einen Meter zwischen den einzelnen Gebäuden betragen.

### Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die Stellplätze der privaten Kraftfahrzeuge dürfen sich im allgemeinen Wohngebiet 3 nicht auf dem eigenen Grundstück befinden. Entlang der Jean-Stock-Straße befinden sich zwei Sammelstellplätze, auf denen die Fahrzeuge der Bewohner des Wohngebietes geparkt werden müssen. In der Regel richtet sich die Anzahl der herzustellenden Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Aschaffenburg. In diesem Fall tritt jedoch eine Sonderregelung ein. Für die Wohnhäuser mit einer Wohnfläche von bis zu 150 m<sup>2</sup> ist maximal ein Stellplatz und für Wohnhäuser mit über 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind maximal zwei Stellplätze im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.



Schemaskizze 'Bebaubare Fläche'

### Abstandsflächen

Bei jedem Bauvorhaben ist eine der wichtigsten Grundregeln die Einhaltung der Abstandsflächen. Abstandsflächen legen fest, wie weit ein Gebäude vom Nachbargebäude, von der Grundstücksgrenze und von öffentlichen Flächen (z.B. Straßen) entfernt sein muss. Im Falle dieses Gebietes wurde im Bebauungsplan „Anwandeweg“ festgelegt, dass eine Abweichung der normalerweise in Bayern einzuhaltenden Abstandsflächen möglich ist. Die Abweichung der Abstandsflächen besagt, dass diese auf mindestens drei Meter reduziert werden können, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen, wie z.B. die Beachtung der Baugrenze, die Obergrenze für Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante, eingehalten werden. Falls einer der Werte durch das Bauvorhaben überschritten wird, sind die Regelungen der Bayerischen Bauordnung anzuwenden, die in den Begriffserklärungen am Ende dieser Baufibels erläutert werden.

### Bauweise

In diesem Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgelegt. Eine offene Bauweise verlangt, dass das einzelne Wohngebäude bzw. die Gebäudeeinheit nicht direkt an der Grundstücksgrenze stehen darf. Es muss ein Abstand zur Grenze eingehalten werden, der sich an den Abstandsflächen des Gebäudes bemisst. Ausgenommen davon ist bei Doppelhäusern nur die Seite, an der an das Nachbarhaus angebaut wird. Hier darf direkt auf die Grenze gebaut werden. Dabei sind die Baugrenzen, die im Bebauungsplan eingezeichnet sind, einzuhalten. Die genaue Regelung, wie sich die

Abstandsflächen derzeit berechnen, befindet sich im Kapitel „Begriffserklärungen“ dieser Baufibels. Garagen und Carports sind laut Bayerischer Bauordnung davon ausgenommen und dürfen sich bis zu einem gewissen Maß an der Grundstücksgrenze befinden, sofern andere Bestimmungen nicht dagegen sprechen. Doppelhäuser gelten als eine Gebäudeeinheit.

### Private Freiflächen

Die Bereiche eines Grundstücks, auf denen ein Gebäude errichtet werden darf (Baugrenzen und Bauflächen), welche nicht direkt an der Straßenkante liegen, besitzen eine freie Zone zwischen Straße und Haus. Es handelt sich dabei um die Vorgartenzone, die sich über die gesamte Grundstücksbreite erstreckt. Diese Vorgartenzone darf nicht bebaut werden. Ausnahmen bilden kleine Nebenanlagen, die laut Bayerischer Bauordnung keine Gebäude sind. Zu Gebäuden werden alle Objekte gezählt, die man betreten kann. Dazu gehören neben dem Haupthaus (Wohnhaus, Bürogebäude, etc.) auch Garagen und Gartenhäuser. Zu den Nebenanlagen, die dagegen keine Gebäude sind, gehören Mülltonneneinhausungen, Fahrradständer, Wärmepumpen, Briefkastenanlagen, Klingelanlagen und Ähnliches. Diese dürfen sich folglich in der Vorgartenzone befinden. In der Vorgartenzone liegen des Weiteren die Zufahrt zur Garage und die Zuwegung zum Haus. Diese Flächen sind meist mit Pflastersteinen befestigt. Um zu verhindern, dass der gesamte Bereich vor einem Gebäude aus einer versiegelten Fläche besteht, muss die Vorgartenzone, bemessen an ihrer Breite und ihrer Fläche, mindestens zu 40% als Garten



Carports entlang Wohnstraße / AB / Foto © Stadtplanungsamt AB

Private Kraftfahrzeuge werden im Allgemeinen Wohngebiet 3 auf Sammelstellplätzen geparkt.





*Straßenzug mit Einfamilienhäusern / Aschaffenburg / Foto © Stadtplanungsamt AB*

gestaltet sein. Eine bekieste Fläche mit einzelnen Pflanzen gilt dabei nicht als Garten.

### **Versickerungsmaßnahmen**

Bei Regen oder Schnee kommt es zu einer Ansammlung von Niederschlagswasser. In der Regel wird das Wasser, das von den Dächern der Wohnhäuser und der Garagen kommt, über die Dachrinne abgefangen und durch das Regenrohr in den Abwasserkanal geleitet. In diesem Wohngebiet muss jedoch das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück entweder als Brauchwasser genutzt oder zur Versickerung gebracht werden und darf nicht in den Abwasserkanal eingespeist werden. Bezüglich einer Versickerung auf dem eigenen Grundstück gibt es verschiedene Möglichkeiten.

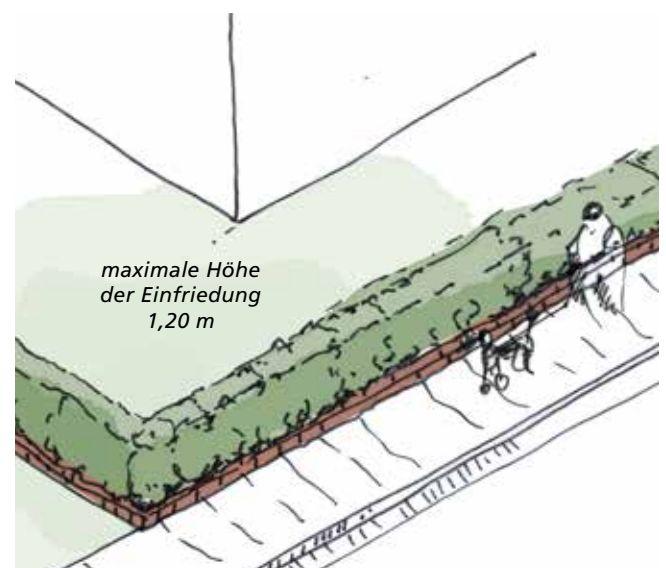
Im gesamten Baugebiet „Anwandeweg“ werden die Abwässer in getrennten Abwassersystemen entsorgt. Dabei wird im Regelfall das Wasser von Dach- und Hofflächen der Versickerung zugeführt. Ganz wichtig hierbei ist, dass auf Flächen, die in Versickerungsanlagen entwässern (z.B. Hofflächen), keine Materialien, Geräte etc. gelagert bzw. abgestellt werden dürfen, von denen durch Niederschlag (Regen) Stoffe ausgewaschen werden, die dem Grundwasser schaden.

Eine Verwendung von Reinigungsmitteln (insbesondere das Autowaschen auf den Hofflächen) oder anderen wassergefährdenden Stoffen ist dort nicht gestattet. Dachflächen, die an die Versickerung angeschlossen sind, dürfen nicht mit einer Eindeckung versehen sein, die eine Lösung von schädlichen Metal-

len in das Niederschlagswasser ermöglicht. Im Bereich der Versickerungsflächen dürfen weder Pflanzenschutz- noch Schädlingsbekämpfungsmittel eingesetzt werden.

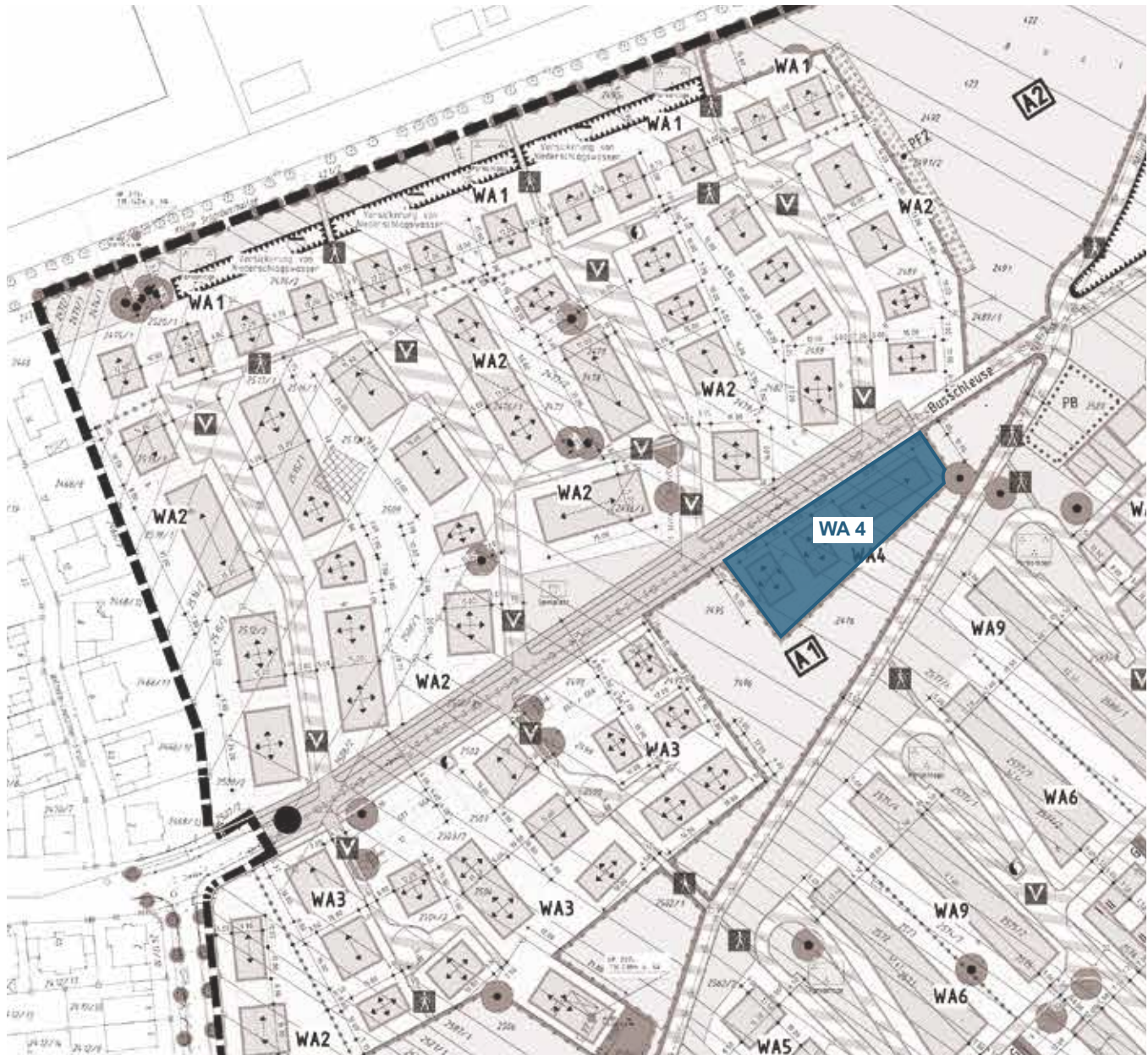
### **Einfriedungen**

In diesen Gebieten dürfen die Einfriedungen (Zäune, Mauern o.ä.) zwischen Vorgärten und der Straßenfläche bzw. entlang öffentlicher Grünflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die Höhenbegrenzung gilt jedoch nicht für Einfriedungen oder Hinterpflanzungen des Zaunes in Form von standortheimischen Hecken und Sträuchern.



*Schemaskizze 'Einfriedung'*





Ausschnitt Bebauungsplan Anwandweg WA 4

## ALLGEMEINES WOHNGEBIET 4 (WA 4)

Das Allgemeine Wohngebiet 4 ist ein sehr kleines Wohngebiet südöstlich der Jean-Stock-Straße und wird an drei Seiten von Grünflächen umschlossen. Es besteht aus drei Baufenstern, in denen Einzel- und Doppelhäuser möglich sind. Die Häuser dürfen maximal zwei Geschosse besitzen und es ist beim Bau auf die zulässige Gebäudehöhe zu achten.

### Gebäudetyp und Dachform

Auf jedem Grundstück bzw. innerhalb eines Wohngebäudes sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Als Dachform der einzelnen Gebäude ist in diesem Wohngebiet ein Flachdach, Pultdach oder Satteldach

festgelegt. Flache Dächer müssen begrünt werden. Wenn ein Gebäude mit Satteldach oder Pultdach geplant wird, muss auf die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung geachtet werden. Diese wird in Form von schwarzen Pfeilen innerhalb der Baugrenzen angegeben. Bei einer Kreuzung der Pfeile ist es den Bauherren freigestellt, in welche Richtung der First verläuft.

Ergänzend gilt, dass Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln nicht erlaubt sind. Doppelhäuser und Reihenhäuser (Hausgruppen) müssen hinsichtlich ihrer Außenwirkung aufeinander abgestimmt werden. Zum einen betrifft dies die Ge-



## Adressen in WA4

Jean-Stock-Straße 20,22,24,26



Einfamilienhaus / Mainz / Foto © planquadrat

bäudeform, die Fassadengestaltung bezüglich Farben und Materialien und zum anderen die Dächer. Beide Doppelhaushälften, bzw. alle Reihenhäuser in einer Zeile, müssen eine identische Dachform und -neigung besitzen. Die Dacheindeckung muss ebenfalls gleich gestaltet sein.

Die Trauf- und Firsthöhe aneinander gebauter Häuser sollten nach Möglichkeit gleich sein. Aufgrund von Höhenunterschieden im bestehenden Gelände kann es sein, dass ein Versatz erforderlich ist; der Unterschied darf dann jedoch nicht mehr als einen Meter zwischen den einzelnen Gebäuden betragen.

### Stellplätze für Kraftfahrzeuge

In diesem Wohngebiet sind die Autostellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Richtzahlenliste für den Stellplatz- und Abstellplatzbedarf der Stadt Aschaffenburg (Stellplatzsatzung GaStAbS). Diese sieht derzeit (Stand 2018) vor, dass Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens einen Stellplatz besitzen müssen. Wohnungen mit 100 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche müssen mindestens zwei Stellplätze und Wohnungen mit über 150 m<sup>2</sup> mindestens drei Stellplätze besitzen. Diese privaten Stellplätze können in Form einer oberirdisch liegenden Garage oder eines Carports ausgeführt werden. Es ist nicht gestattet diese an jeder Stelle auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Sie müssen sich entweder innerhalb der – für Gebäude vorgesehenen – Baugrenzen (überbaubare Fläche) oder in den extra dafür gekennzeichneten Flächen (im Bebauungsplan mit einer rot gestrichelten

Linie für die „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ dargestellt) befinden. Ein zweiter Stellplatz kann sich auch außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen befinden. Zusätzlich ist es möglich, auf der Zufahrt zu Garage oder Carport einen weiteren offenen KFZ-Stellplatz unterzubringen.

### Abstandsflächen

Bei jedem Bauvorhaben ist eine der wichtigsten Grundregeln die Einhaltung der Abstandsflächen. Abstandsflächen legen fest, wie weit ein Gebäude vom Nachbargebäude, von der Grundstücksgrenze und von öffentlichen Flächen (z.B. Straßen) entfernt sein muss.

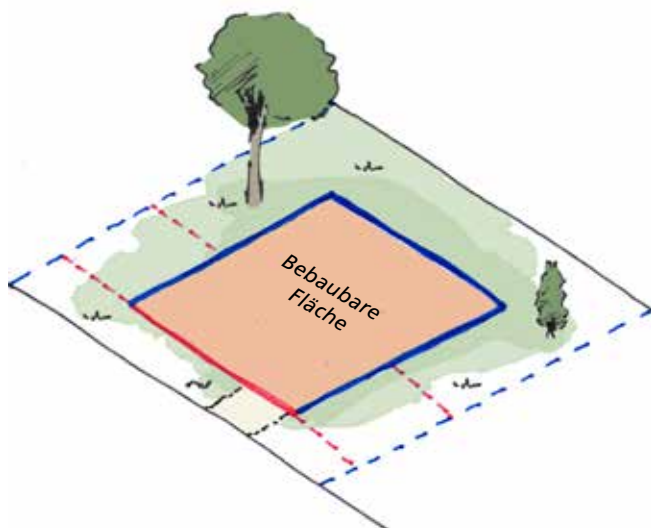
Im Falle dieses Gebietes wurde im Bebauungsplan



Wohngebäude mit Pultdächern / AB / Foto © planquadrat

„Anwandeweg“ festgelegt, dass eine Abweichung der normalerweise in Bayern einzuhaltenden Abstandsflächen möglich ist.

Die Abweichung der Abstandsflächen besagt, dass diese auf mindestens drei Meter reduziert werden können, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen, wie z.B. die Beachtung der Baugrenze, die Obergrenze für Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante, eingehalten werden. Falls einer der Werte durch das Bauvorhaben überschritten wird, sind die Regelungen der Bayerischen Bauordnung anzuwenden, die in den Begriffserklärungen am Ende dieser Baufibel erläutert werden.



Schemaskizze 'Bebaubare Fläche'

### Bauweise

In diesem Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgelegt. Eine offene Bauweise verlangt, dass das einzelne Wohngebäude bzw. die Gebäudeeinheit nicht direkt an der Grundstücksgrenze stehen darf. Es muss ein Abstand zur Grenze eingehalten werden, der sich an den Abstandsflächen des Gebäudes bemisst. Ausgenommen davon ist bei Doppelhäusern nur die Seite, an der an das Nachbarhaus angebaut wird. Hier darf direkt auf die Grenze gebaut werden. Dabei sind die Baugrenzen, die im Bebauungsplan eingezeichnet sind, einzuhalten. Die genaue Regelung, wie sich die Abstandsflächen derzeit berechnen, befindet sich im Kapitel „Begriffserklärungen“ dieser Baufibel. Garagen und Carports sind laut Bayerischer Bauordnung davon ausgenommen und dürfen sich bis zu einem gewissen Maß an der Grundstücksgrenze befinden, sofern andere Bestimmungen nicht dagegen sprechen. Doppelhäuser gelten als eine Gebäudeeinheit.

### Private Freiflächen

Die Bereiche eines Grundstücks, auf denen ein Gebäude errichtet werden darf (Baugrenzen und Baufenster), welche nicht direkt an der Straßenkante liegen, bilden eine freie Zone zwischen Straße und Haus. Es handelt sich dabei um die Vorgartenzone, die sich über die gesamte Grundstücksbreite erstreckt. Diese Vorgartenzone darf nicht bebaut werden. Ausnahmen bilden kleine Nebenanlagen, die laut Bayerischer Bauordnung keine Gebäude sind. Zu Gebäuden werden alle Objekte gezählt, die man betreten kann. Dazu gehören neben dem Haupthaus (Wohnhaus, Büro-



Doppelhäuser mit Flachdach / Aschaffenburg / Foto © planquadrat



gebäude, etc.) auch Garagen und Gartenhäuser. Zu den Nebenanlagen, die dagegen keine Gebäude sind, gehören Mülltonneneinhausungen, Fahrradständer, Wärmepumpen, Briefkastenanlagen, Klingelanlagen und Ähnliches. Diese dürfen sich folglich in der Vorgartenzone befinden. In der Vorgartenzone liegen des Weiteren die Zufahrt zur Garage und die Zuwegung zum Haus. Diese Flächen sind meist mit Pflastersteinen befestigt. Um zu verhindern, dass der gesamte Bereich vor einem Gebäude aus einer versiegelten Fläche besteht, muss die Vorgartenzone, bemessen an ihrer Breite und ihrer Fläche, mindestens zu 40% als Garten gestaltet sein. Eine bekieste Fläche mit einzelnen Pflanzen gilt dabei nicht als Garten.

### Versickerungsmaßnahmen

Bei Regen oder Schnee kommt es zu einer Ansammlung von Niederschlagswasser. In der Regel wird das Wasser, das von den Dächern der Wohnhäuser und der Garagen kommt, über die Dachrinne abgefangen und durch das Regenrohr in den Abwasserkanal geleitet. In diesem Wohngebiet muss jedoch das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück entweder als Brauchwasser genutzt oder zur Versickerung gebracht werden und darf nicht in den Abwasserkanal eingespeist werden. Bezüglich einer Versickerung auf dem eigenen Grundstück gibt es verschiedene Möglichkeiten.

Im gesamten Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ werden die Abwässer in getrennten Abwassersystemen entsorgt. Dabei wird im Regelfall das Wasser von Dach- und Hofflächen der Versickerung zugeführt. Ganz wichtig hierbei ist, dass auf Flächen, die in Versickerungsanlagen entwässern (z.B. Hofflächen), keine Materialien, Geräte etc. gelagert bzw. abgestellt werden dürfen, von denen durch Niederschlag (Regen) Stoffe ausgewaschen werden, die dem Grundwasser schaden.

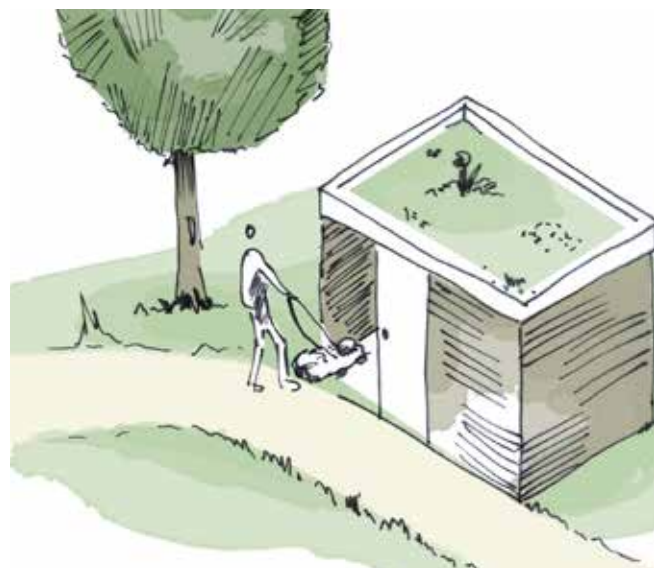
Eine Verwendung von Reinigungsmitteln (insbesondere das Autowaschen auf den Hofflächen) oder anderen wassergefährdenden Stoffen ist dort nicht gestattet. Dachflächen, die an die Versickerung angeschlossen sind, dürfen nicht mit einer Eindeckung versehen sein, die eine Lösung von schädlichen Metallen in das Niederschlagswasser ermöglicht. Im Bereich der Versickerungsflächen dürfen weder Pflanzenschutz- noch Schädlingsbekämpfungsmittel eingesetzt werden.



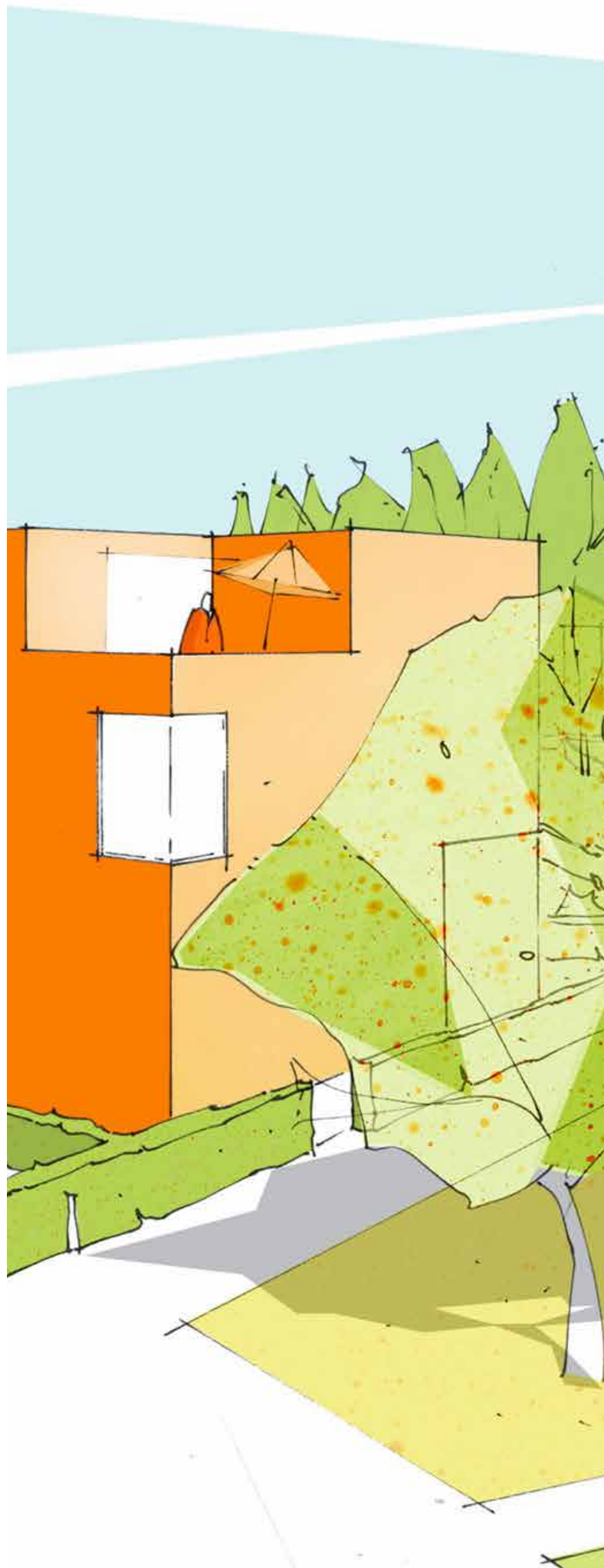
Hausgarten mit Nebenanlage / Darmstadt / Foto © planquadrat

### Einfriedungen

In diesen Gebieten dürfen die Einfriedungen (Zäune, Mauern o.ä.) zwischen Vorgärten und der Straßenfläche bzw. entlang öffentlicher Grünflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die Höhenbegrenzung gilt jedoch nicht für Einfriedungen oder Hinterpflanzungen des Zaunes in Form von standortheimischen Hecken und Sträuchern.

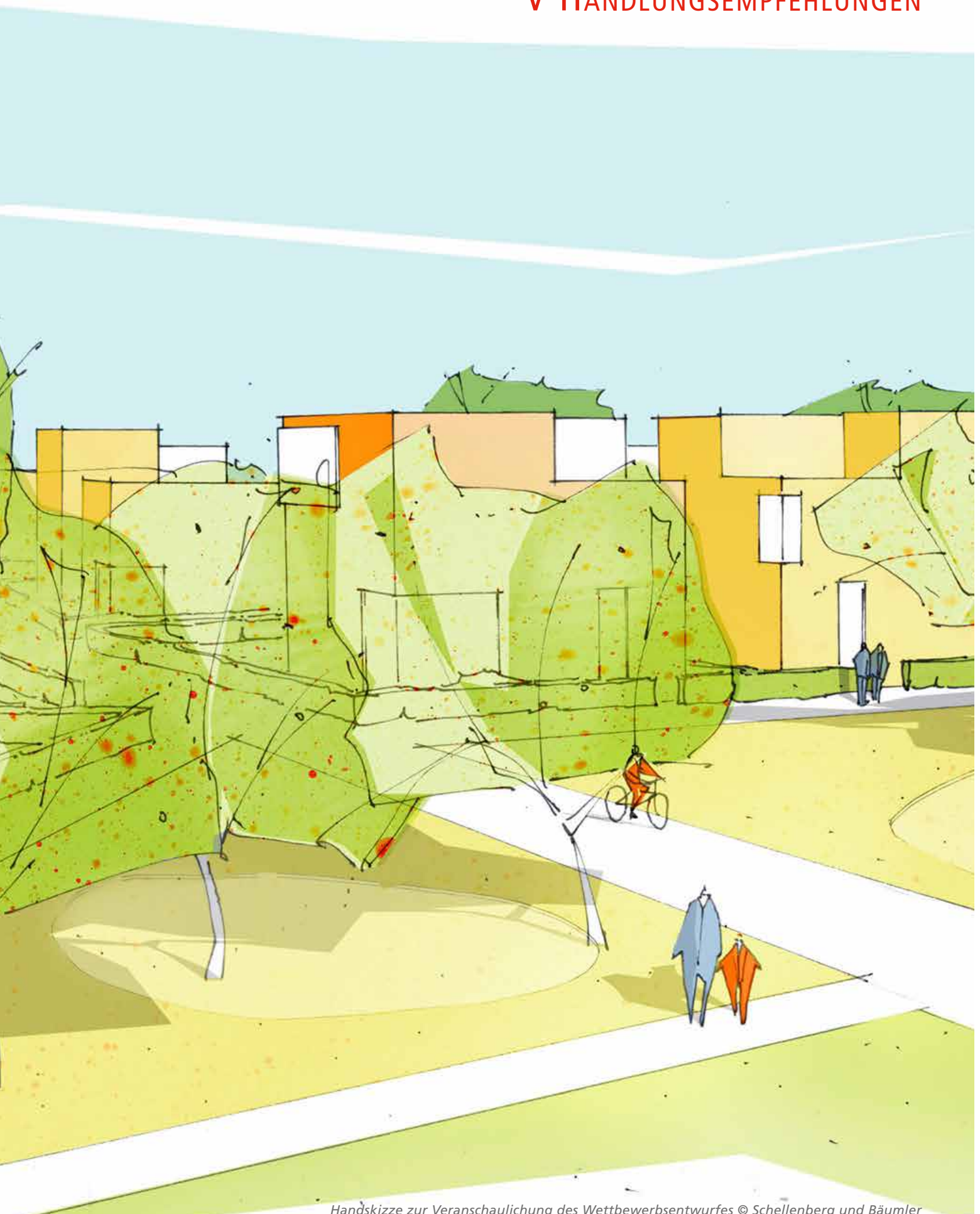


Schemaskizze 'Begehbare Nebenanlagen'





## V HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



---

## VERPFLICHTENDE BEGRÜNUNG AUF DEM PRIVATEN GRUNDSTÜCK

Für die Bewahrung eines naturnahen Wohngebietes, sind die Bewohnerinnen und Bewohner des Bebauungsplangebietes „Anwandeweg“ laut Bebauungsplan dazu verpflichtet auf dem eigenen Grundstück je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen standortgerechten Laubbaum zu pflanzen. Bei Verlust sind diese innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Um dem Baum ein natürliches Wachstum zu ermöglichen, muss eine zusammenhängende und unversiegelte Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> den Baum umgeben. Dabei ist ebenfalls ein Abstand zur Straßenfläche von mindestens 2,5 m einzuhalten. Die gewünschte Baumart ist aus der Tabelle B „Bäume auf privaten Grundstücksflächen“ des Bebauungsplans zu wählen. Falls sich bereits Bäume auf dem jeweiligen Grundstück befinden, können diese erhalten bleiben und auf die nachzuweisende Baumanzahl angerechnet werden. Ergänzend zu Bäumen, die an beliebige Stellen der Grundstücke gepflanzt werden können, setzt der Bebauungsplan zusätzlich den genauen Standort von einzelnen Bäumen fest, welche dauerhaft zu erhalten sind. Dies sind zumeist Bäume in Kombination mit privaten Stellplätzen, um eine entsprechende Unterteilung der Parkflächen zu erreichen. Gekennzeichnet sind diese Bäume mit einem grünen Kreissymbol. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Bäumen, die bereits bestehen (Erhaltungsgebot) und anderen, die anzupflanzen sind (Pflanzgebot). Die genaue Unterscheidung ist der Legende der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Im Falle eines Baumverlusts oder einer notwendigen Fällung, sind diese durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Fällungen von im Bebauungsplan festgesetzten Bäumen sind zuvor beim Bauordnungsamt zu beantragen. Die mögliche Pflanzenauswahl ist der Tabelle B des Bebauungsplans „Bäume auf privaten Grundstücksflächen“ zu entnehmen. Beim Einpflanzen ist eine Fläche von 8 m<sup>2</sup>, die den Baum direkt umgibt und für das natürliche Wachstum des Baumes nicht versiegelt werden darf, freizuhalten. Private Grundstücke sind größtenteils mit Einfriedungen zu versehen, deren Anforderungen sich aufgrund der Lage der jeweiligen Wohngebiete unterscheiden. Im Kapitel III werden diese im Rahmen des jeweiligen Wohngebietes beschrieben. Allgemein ist jedoch darauf zu achten standortheimische Hecken und Sträucher zu verwenden.



Hausgarten / Aschaffenburg / Foto © Stadtplungsamt AB

---

## BÄUME IM SIEDLUNGSGEBIET

Bäume erfüllen in bebauten Bereichen wichtige Funktionen. Ihre ökologischen Leistungen und Wohlfahrtswirkungen für den Menschen sind vielfältig. Bäume produzieren Sauerstoff und nehmen Kohlendioxid auf. Sie binden Staub, spenden Schatten und kühlen die Umgebung. Jeder Gartenbesitzer, der einen Baum pflanzt, kann zur Bereicherung des Stadtbildes, zum Klimaschutz, zur Artenvielfalt und letztlich zum Wohlbefinden der Bewohner beitragen.

Informationen zum Thema Bäume und zur städtischen Baumberatung finden Sie im Kapitel „Ansprechpartner und weiterführende Informationen“.





Pavillon-1 der Hefner-Alteneck-Schule / Foto © Reidl

## DACHBEGRÜNUNG

Flache Dächer (Dachneigung 0°-10°) ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> müssen begrünt und/oder mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung bedeckt werden. Dachbegrünung hat eine lange Tradition und ist bautechnisch ausgereift. Ein begrüntes Dach fügt sich unauffällig und ansehnlich in das umliegende Stadtbild ein. Es speichert Regenwasser, entlastet den Kanal, kühlt die Stadt, bindet Feinstaub und bietet Kleintieren Lebensraum.

Dachbegrünungen sind fast immer extensive Begrünungen (Moose und Sukkulenten), denn hier ist der bauliche und pflegerische Mehraufwand gering.



Schuppendach in Nilkheim ohne Pflege seit 1996 / Foto © Reidl

Gleichzeitig verlängert sich die durchschnittliche Haltbarkeit des Daches. Auch sind Dachbegrünung und Photovoltaik kein Widerspruch.

Der Aufbau ist relativ einfach: Wie bei der Dachbekiesung muss natürlich die Konstruktion geeignet sein, insbesondere die Statik. Auf die Dachhaut kommen (anstatt Bekiesung) die Trennlagen (z.B. Vlies) und dann die Substratschicht. Wie Sprossen werden dann frisch gemähte Pflanzenteile (Triebspitzen) ausgestreut und 1-2 Wochen angewässert. Beratung sowie abgestimmte Systeme (Dichtbahn, Trennlagen, Substrat, Pflanzen) gibt es beim Fachhandel und bei größeren Baumärkten.



PV-Module / Foto © Klärwerk, Attermeyer

Weniger Hitzestau durch Dachbegrünung führt zu mehr Leistung bei PV-Anlagen: PV-Module werden je nach Sedum 20-30 cm höher montiert. (siehe Foto Mitte)

Beispiele öffentlicher Gebäude mit Dachbegrünung in der Stadt Aschaffenburg:

Klinikum, Feuerwehr, JuKuZ, Landratsamts-Mensa, Klärwerk, Recyclinghof, Buntberghaus, Kompostwerk, Studentenwerk in der Kochstraße sowie Schulen (Realschule mit Mensa, Hefner-Alteneck-Schule, Christian-Schad-Schule) und Kindergärten (Zwergen Nest, Regenbogenland und weitere), außerdem Sonderbauten mit Intensivbegrünung wie die Grünbrücken am Ost- und Südring.

---

## FASSADENBEGRÜNUNG

Eine ergänzende Maßnahme zur Belebung bebauter Bereiche ist die vertikale Begrünung von Wänden. Sie bietet wertvollen Lebensraum für viele Tierarten und erhöht dadurch die Artenvielfalt in der Stadt. Eine Fassadenbegrünung leistet einen wertvollen Beitrag – beispielsweise für das Stadtteil-Klima (Kühlung) sowie für die sommerliche Gebäude-Verschattung. Begrünte Wände filtern und binden Staub, mindern Schall und schützen als Gebäudehülle vor Wettereinflüssen wie saurer Regen, Hagel, Winderosion und UV-Strahlung.

Eine Wandbegrünung sollte gut geplant sein. Es kann dabei auf nützliche Planungshilfen zurückgegriffen werden. Zu unterscheiden ist z. B. zwischen Selbstklimmer, Schlinger und Winder, die entweder speziellen Kletterhilfen (Stäbe, Gitter, Netze oder Seile) erfordern oder ohne Befestigungen die Wände begrünen. Zu unterscheiden ist zwischen sommer- und wintergrünen Pflanzen. Auch die Lage (Sonne, Halbschatten oder Schatten) und ihre Wuchshöhe sind zu berücksichtigen.

Quelle: Prof. Nicole Pfoser, TU-Darmstadt 2016 <http://www.biotope-city.net/article/warum-geb-ude-begr-nen>  
Weitere Informationen unter: <https://www.oekologisch-bauen.info/baustoffe/dach/fassadenbegruenung/>

---

## ARTENSCHUTZ AN GEBÄUDEN

Nicht nur Grünflächen und Gärten bieten Lebensraum für die heimische Flora und Fauna. Auch Gebäude können Quartiere beispielsweise für Vögel und Fledermäuse sein. Als sogenannte „Kulturfolger“ sind diese auf künstliche Nischen und Hohlräume angewiesen. Es gibt eine große Auswahl an vorgefertigten Nistkästen und Hohlsteinen, die entweder an der Fassade angebracht oder in die Wand eingebaut werden. Helfen Sie Mauersegler, Spatz und Co., indem Sie diese Möglichkeit schon bei der Planung berücksichtigen.

Informationen zum Thema finden Sie hier:  
[www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de)

---

## ARTENSCHUTZ AUF FREIFLÄCHEN

Um die Zerstörung von natürlichen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren möglichst gering zu halten, können Architekten und Bauherrinnen und Bauherrn passende Maßnahmen ergreifen. Beispielsweise ist es bei der Begrünung von offenen Freiflächen ratsam, artenreiches und standortangepasstes Pflanz- und Saatgut zu verwenden, welches einen neuen Lebensraum für einheimische Tiere entstehen lässt. Bei Häufigkeit und Zeitpunkt der Mahd sollten dementsprechend die Ansprüche der vorkommenden Tiere beachtet werden. Zusätzlich ist auf chemische Düngung und Biozideinsatz zu verzichten. Für die unterschiedlichsten Tierarten, wie Vögel, Fledermäuse, Wildbienen, Schmetterlinge und Eidechsen, können kleine Vorkehrungen auf dem Grundstück den Artenschutz unterstützen. Unter <http://www.deutschland-summt.de/> (u.a. Folder „Summende Gärten“) finden Sie Informationen und Beispiele für die Umsetzung.

---

## ENTWÄSSERUNG AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Für die Versickerung von Regenwasser auf dem eigenen Grundstück kommen drei Ausführungsvarianten in Frage, deren Vor- und Nachteile im Folgenden vorgestellt werden. Die Anwendbarkeit der unterschiedlichen Versickerungsmöglichkeiten ist unter anderem von der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes abhängig. Daher wird zuvor die Beschaffenheit der Böden des Bebauungsplangebietes „Anwandeweg“ genauer erläutert: „Der Boden im Baugebiet wird von pleistozänen Terrassenablagerungen des Mains gebildet. Diese Sedimente überlagern die ehemaligen Auegebiete und sind



vorwiegend kiesig bis sandig mit schluffigen Beimengungen. „Die bindigen und gemischtkörnigen anstehenden Terrassensedimente weisen aufgrund ihres Feinkorngehaltes geringe Durchlässigkeiten auf und bilden Grundwasserstauer, wohingegen grobkörnige, sandige und kiesige Ablagerungen gut durchlässig sind und als Porengrundwasserleiter fungieren.“ Über das gesamte Baugebiet wurden im Sommer 2012 30 Kleinrammbohrungen durchgeführt, die genauer über die Bodenbeschaffenheit Auskunft geben. Im gesamten Baugebiet wurde bis in eine Tiefe von 1 m bis 3 m eine schwach bis sehr schwach durchlässige Deckschicht aus Schluff, Ton sowie schluffigen bzw. tonigen Sanden und Kiesen erbohrt. Darunter folgen gut durchlässige Sande und Kiese. In der folgenden Abbildung (siehe S...) ist die Tiefenlage dieser gut durchlässigen Schicht im Baugebiet dargestellt. In den grün markierten Bereichen wird der versickerungsfähige Horizont bis in einem Meter Tiefe erreicht. In den gelb markierten Flächen liegt die versickerungsfähige Schicht in einem bis zwei Meter und in den orange eingefärbten Bereichen zwischen zwei und drei Meter Tiefe unter Gelände. Für Versickerungsanlagen, die in den braun eingezeichneten Flächen angeordnet werden, muss dann ein Bodenaustausch bis in eine Tiefe größer als drei Meter vorgenommen werden. Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen entweder in die gut durchlässige Schicht einbinden oder es muss eine hydraulische Verbindung von der Versickerungssohle zu den durchlässigen Schichten durch einen Bodenaustausch mit geeignetem

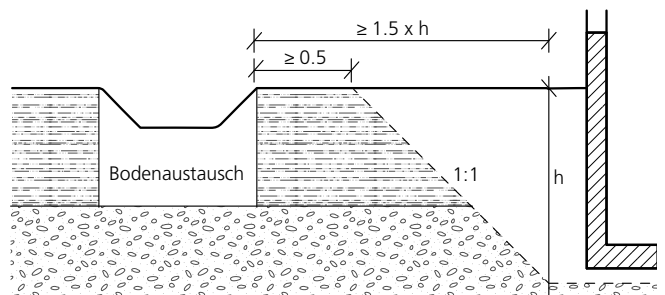
Bodenmaterial ( $k_f = 1 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ ) geschaffen werden.“

*Entwässerungskonzept für das Baugebiet „Anwandeweg“, Erläuterungsbericht Juni 2013 Unger Ingenieure, S. 5 + 5.6*

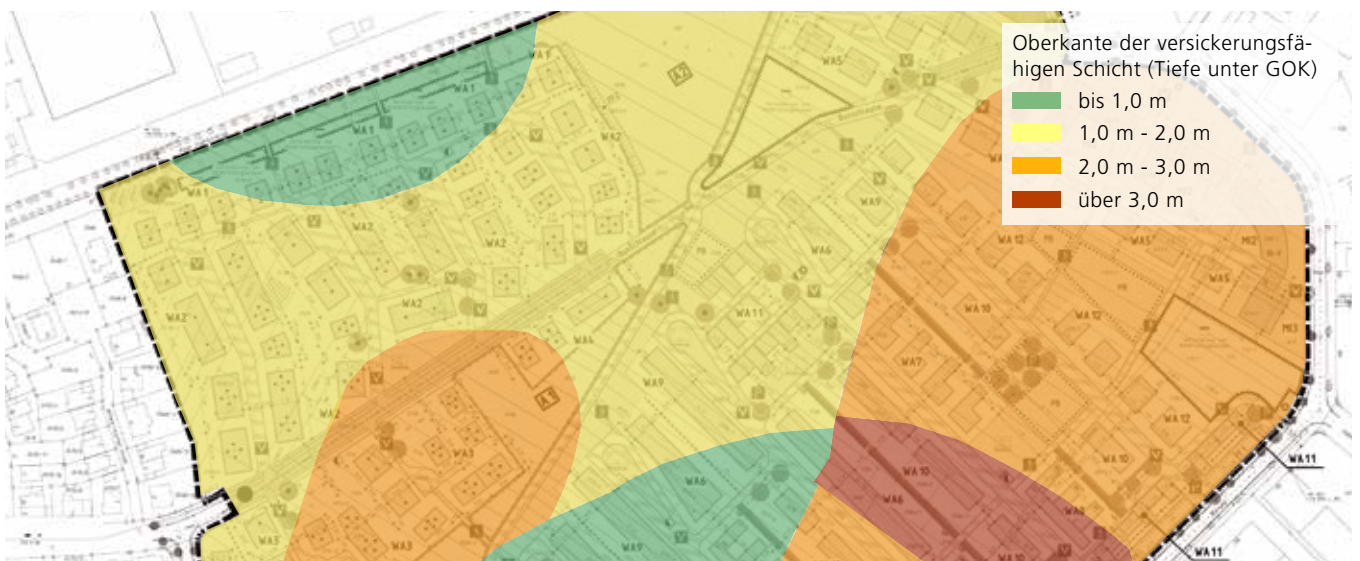
Folgend werden nun die drei Varianten zur Versickerung von Regenwasser vorgestellt:

#### 1. Versickerungsmulden

Versickerungsmulden sollten immer dort angeordnet werden, wo große Außenflächen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. In Bezug auf Versickerungsmethoden stellen diese die wirtschaftlichste Lösung dar und bieten eine einfache Funktionskontrolle. Um die angrenzende Bebauung jedoch vor Feuchtigkeit zu schützen, sind Mindestabstände zu den umgebenden Gebäuden einzuhalten. Unterkellerte Gebäude benötigen einen größeren Abstand zu den Versickerungsmulden als nicht unterkellerte. Bei Versickerungsmulden müssen die geologischen Gegebenheiten genau untersucht werden. Versickerungsmulden sollten sich an Stellen befinden an denen die oberste versickerungsfähige Schicht nicht zu tief liegt.



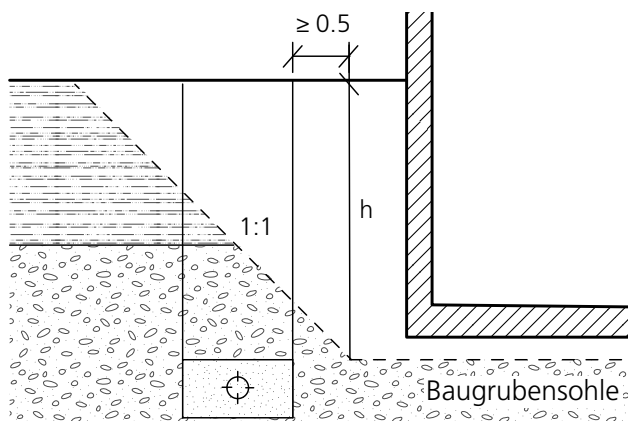
Versickerungsmulde als Entwässerungsmaßnahme



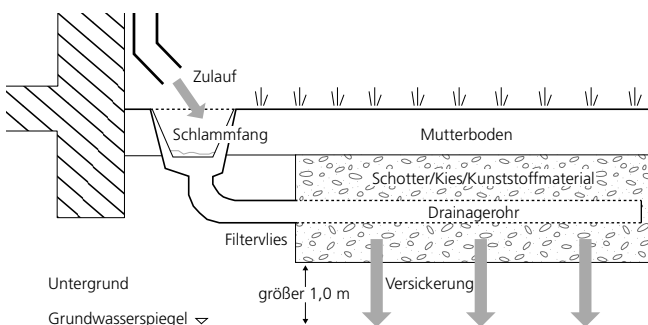
Bodenbeschaffenheit im Baugebiet „Anwandeweg“

## 2. Rigolen

Rigolen eignen sich auf Grundstücken, die nicht ausreichend Freifläche für die Herstellung einer Mulde aufweisen und bei Böden die sich nicht gut zur Versickerung von Regenwasser eignen. Eine Rigolenversickerung ist eine unterirdische Versickerungsart. Dabei wird das Regenwasser in ein unterirdisch liegendes Drainagerohr eingespeist. In diesem Drainagerohr sammelt sich das Wasser vorerst und tritt dann über kleine Öffnungen langsam wieder in das umgebende Erdreich aus. Um den Austritt des Wassers aus dem Drainagerohr zu ermöglichen ist dieses meist direkt von Kies und/oder Schotter umgeben. Aufgrund der Tiefenlage der Rigole ist der erforderliche Abstand zu Gebäuden geringer als bei einer Niederschlagsversickerung über Versickerungsmulden. Demgegenüber stehen jedoch erhöhte Baukosten sowie die Erfordernis von Spül- und Absetzschächten, die das Niederschlagswasser auffangen und eine Einspeisung in das Rohr ermöglichen.



Rigole als Entwässerungsmaßnahme / Querschnitt

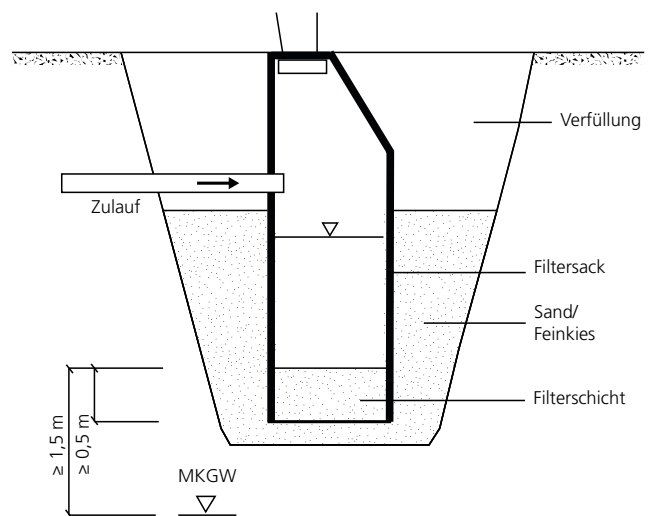


Rigole als Entwässerungsmaßnahme / Längsschnitt

## 3. Sickerschacht

Die Herstellung von Sickerschächten eignet sich besonders auf kleinen Grundstücken mit geringer

Dachfläche. Sickerschächte sind ähnlich einer Zisterne, doch wird bei Sickerschächten das gesammelte Wasser langsam über den Boden des Sickerschachts an das umgebende Erdreich abgegeben. Ein Vorteil der Sickerschächte ist die einfache optische Funktionskontrolle und die Möglichkeit einer zusätzlichen Regenwassernutzung. Das Speichervolumen hingegen ist durch den Schachtdurchmesser und den höheren Mindestabstand zum Grundwasser gegenüber einer Rigole kleiner. Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften wie der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten ins Grundwasser (TRENGW) ist die Versickerung auf dem Grundstück genehmigungsfrei. Die Feststellung der Genehmigungsfreiheit ist durch den Fachplaner unter Beigabe von Berechnungen und Plänen dem Bauantrag beizufügen. Besonderes Augenmerk muss bei der Planung von Bauvorhaben auf die Materialwahl für die Dachendeckung gerichtet werden, aus der sich keine schädlichen Metalle in das Niederschlagswasser lösen dürfen. Gleichmaßen dürfen auf Flächen, von denen aus versickert wird (z.B. Hofflächen), keine Materialien, Geräte etc. gelagert bzw. abgestellt werden, von denen durch Niederschlag (Regen) Stoffe abgewaschen werden, die dem Grundwasser schaden. Eine Verwendung von Reinigungsmitteln auf diesen Flächen (insbesondere das Autowaschen auf den Hofflächen) ist nicht gestattet. Zudem ist zu beachten, dass im Bereich der Versickerungsflächen weder Pflanzenschutz- noch Schädlingsbekämpfungsmittel eingesetzt werden dürfen.



Versickerungsschacht als Entwässerungsmaßnahme





Hauseingang / Aschaffenburg / Foto © Stadtplanungsamt AB

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN BEI STARKREGEN

Aufgrund der allgemeinen Klimaerwärmung ist davon auszugehen, dass künftig immer öfter Starkregenereignisse auftreten. Der Deutsche Wetterdienst spricht von einem Starkregenereignis, wenn mehr als 25 l/m<sup>2</sup> in einer Stunde bzw. mehr als 35 l/m<sup>2</sup> in 6 Stunden Regen zu erwarten sind. Starkregenereignisse können enorme Schäden auf privaten Grundstücken erzeugen. Durch vorrausschauende Planung kann dies weitestgehend verhindert werden. Grundsätzlich unterscheidet man zwischen zwei Ursachen.

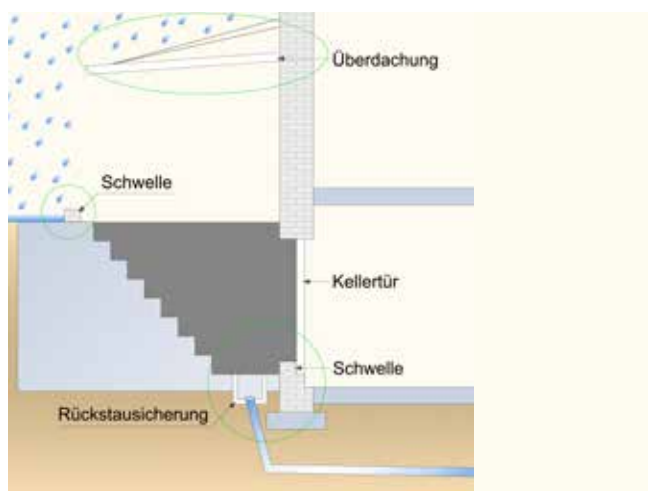
1. Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz: Öffentliche Abwasserkanäle wie die im Baugebiet Anwandeweg werden in der Regel für Regenereignisse dimensioniert, welche alle 2 Jahre auftreten können. Bei Starkregenereignissen mit einer höheren Intensität sind die Grenzen der Leistungsfähigkeit der Kanäle erreicht. Hier kommt es deshalb zu einem Einstau der öffentlichen Kanäle und zu einem Rückstau in die privaten Grundstücksentwässerungsanlagen.
2. Überflutung von außen: Bei einer Überflutung von außen dringt Wasser, das auf der Oberfläche abfließt, in ein Wohngebäude ein und verursacht so Schäden. Die Herkunft kann von der eigenen Grundstücksfläche, den Nachbargrundstücken oder von der öffentlichen Straße stammen. Der Wasseranfall kann dabei so stark sein, dass die zur Verfügung stehenden Ableitungswege auf dem privaten Grundstück (Dachrinnen, Bodeneinläufe etc.) und auch der öffentliche Kanal nicht mehr in der Lage sind, die zusätzlichen

Wassermengen sicher aufzunehmen. Folgende Stellen am Haus sind besonders gefährdet: Fenster,- und Türöffnungen, Lichtschächte, Rückstau aus dem Kanalnetz, Undichte Dachhaut- und Regenrohre, Leitungsdurchführungen und die Durchnässung der Außenwand und Bodenplatte. Insbesondere an diesen Stellen ist beim Bau des Gebäudes auf eine ordnungsgemäße Bauausführung durch die Baufirmen zu achten und zudem können auch im Rahmen der Planung bereits Vorsichtsmaßnahmen getroffen werden, um einem Eintreten von Wasser ins Haus vorzubeugen.

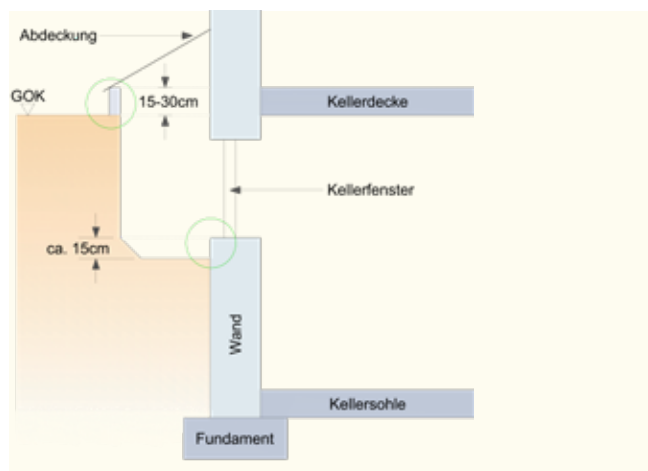


Hauseingang / Frankfurt / Foto © planquadrat

1. Herstellen eines zur Straße abfallenden Geländeneiveaus: Grundsätzlich besteht auf jedem Baugrundstück die Möglichkeit, das Geländeneiveau so anzulegen, dass Oberflächenwasser vom Gebäude weg in Richtung Straße oder zu einer Bodensenke auf dem Grundstück laufen und dort versickern kann.
2. Verzicht auf ebenerdige Zugänge: Durch verschiedene bauliche Konstruktionen wie beispielsweise Schwellen oder Stufen kann der Eintritt von Oberflächenwasser in ein Gebäude verhindert werden.



Aufkantung an Kellereingängen  
Grafik © Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld



Aufkantung an Lichtschächten  
Grafik © Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld

3. Aufkantungen an Kellerabgängen und Türschwellen: Bei außenliegenden Kellerabgängen ist die oberste Stufe 10 – 15 cm über dem Gelände anzulegen. Auch vor der Kellertür sollte eine Schwelle angeordnet werden, um das Eindringen von Regenwasser zu erschweren.
4. Aufkantungen bei Lichtschächten: Kellerfenster liegen häufig unter der Geländeoberkante und sind nur über Lichtschächte zugänglich. Um einen Zufluss von Oberflächenwasser in die Lichtschächte

- zu verhindern, müssen auch hier Aufkantungen von ca. 15 bis 30 cm über Gelände vorgesehen werden.
5. Ansteigende Garagenzufahrten: Sofern baulich möglich, sollten auch die Zufahrten zu Garagen, Tiefgaragen, Carports und PKW-Stellplätzen von der öffentlichen Straße aus gesehen möglichst ansteigend angelegt sein.

## ENERGIE- UND WÄRMEVERSORGUNG

Für die Energie- und Wärmeversorgung bei Neubauten haben sich die gesetzlichen Vorschriften (EnEV = Energieeinsparverordnung) in den vergangenen Jahren stark verändert. Die Anforderungen sollen ab 2019 im GEG (Gebäudeenergiegesetz) weiter angehoben werden – begleitet von Förderprogrammen. Bauwilligen wird in jedem Fall eine frühe Planung zum Energiekonzept empfohlen.

### Versorgungsanschlüsse

Notwendige Versorgungsanschlüsse (z.B. an das Gasnetz) können bereits mit dem Bau der Straße ca. 1,5 Meter in die Grundstücke verlegt werden. Dazu



müssen die Bauherren entsprechend frühzeitig den Stadtwerken einen Auftrag erteilen. Beim späteren Hausbau können dann diese vorgelegten Hausanschlüsse in den Neubau verlängert werden. Erhalten die Stadtwerke vorab keinen Auftrag, erfolgt die Erstellung der Hausanschlüsse erst, nachdem der Rohbau des Hauses fertiggestellt wurde. Hierfür muss die Straße wieder geöffnet werden (höhere Kosten).

### Heizsysteme

Das GEG bzw. das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWG) schreibt den Einsatz von erneuerbaren Energien vor. Als „Ersatzmaßnahme“ ist zwar auch ein deutlich höherer Dämmstandard möglich, doch schon die Erfordernisse für ein Förderprogramm (z.B. KfW-Kreditanstalt für Wiederaufbau) sind ohne erneuerbare Energien kaum mehr zu erreichen.

### Erneuerbare Energie

Weit verbreitet sind Gas-Kessel zusammen mit Sonnenkollektoren. Neben automatischen Pellet-Feuerungen und Wasser-Wärmepumpen hat beim Neubau ein starker Trend zu Luft-Wärmepumpen eingesetzt (= Luft-Wasser-Wärmepumpen / LW-WP). Die Gründe für diesen Trend sind neben den geringeren Investitionskosten der gute Dämmstandard bei Neubauten: bei gut gedämmten Häusern kann nun oft auch eine LW-WP gute Ergebnisse liefern.

Bei Luftwärmepumpen kommt es jedoch immer häufiger zu Lärm-Beschwerden. Solche Anlagen dürfen nur so errichtet und betrieben werden, dass keine



Große Wärmetauscher für Luft-Wasser-Wärmepumpen / Foto © Viessmann

erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen von ihnen ausgehen. Insbesondere sollte bei der Aufstellung auch die Summenwirkung durch andere einwirkende Anlagen berücksichtigt werden. Es ist also in hohem Maße gegenseitige Rücksichtnahme und eine rechtzeitige fachkundige Planung erforderlich. Wichtig ist, dass die Außen-Luftwärmetauscher (Beispiel siehe Foto) gerade für den Heizfall im Winter großzügig und mit besonders leisem Gebläse gewählt werden. Ebenso wichtig ist der richtige Aufstellungsort des Wärmetauschers, um die Nachbarschaft nicht übermäßig zu beeinträchtigen. Eine nachträgliche Verbesserung ist meist schwierig und immer ein großes Ärgernis. Weitere Informationen zur Lärmthematik bei Luftwärmepumpen sind zu finden unter [www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/index.htm).



PVT-Dach / Photovoltaik-Thermie: Solarzellen mit integrierten Wärmetauschern / Foto © 2Power

Neuer und noch leiser sind PVT-Systeme (Photovoltaik-Thermie), leider auch teurer. Die Wärmetauscher werden nicht in den Garten gestellt, sondern verbunden mit Photovoltaik-Zellen (Photovoltaik = Solarstrom) auf dem Dach montiert. Diese PVT-Systeme sind nicht nur Wärmetauscher für die Heizung, sondern sie kühlen im Sommer auch die Photovoltaik-Zellen und verbessern den Solarstrom-Ertrag.

Grundsätzlich ist auch die Verwendung von Hybrid-Technik im Heizungsbereich nichts Ungewöhnliches. „Hybrid“ steht auch bei Heizungen einfach für „vermischt“ oder „gekreuzt“. Klassiker sind: „Holz und Öl-Kombination“ oder „Gas und Solarthermie“. Die Solarthermie wird schon lange gerne als Kombitechnik eingesetzt. Bei den prognostizierten längeren Sommern steigen auch die Solarerträge. Um unabhängiger von

der Strompreisentwicklung zu werden, können eigene Batteriespeicher im Haus oder virtuelle Speicher des privat erzeugten Stroms verwendet werden.

### **Förderung**

Alle modernen Energiestandards werden vom Bund gefördert. Das gilt nicht nur für moderne Kombinationen von Dämmung und Heizung (KfW), sondern z.T. auch zusätzlich für erneuerbare Energien („Förderung on Top“ Bafa-Bundesamt für Wirtschaft und Ausführungkontrolle). Darüber hinaus gibt es für Solarthermie von der Stadt Aschaffenburg weitere Förderung. Im Detail berät Sie Ihr Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz. Weitere Internetlinks finden Sie im Kapitel „Ansprechpartner und weiterführende Links“ am Ende der Broschüre.

### **Kühlung**

Der Hitzesommer 2018 mit dem Rekord von 18 Hitzennächten (sogenannte Tropennächte) war laut den Meteorologen der Universität Würzburg ein Vorgeschmack auf die Zukunft. Oberstes Gebot des „sommerlichen Wärmeschutzes“ ist die Außenverschattung – am besten automatisiert, wie es z.B. bei Wintergärten Standard ist.

Für die aktive Kühlung ist die moderne Kombi-Betriebsweise von Wasser-Wasserwärmepumpen (WW-WP) interessant. Moderne WW-WP ermöglichen parallel zur Heizung (Warmwasser) eine sommerliche Gebäudekühlung. Interessant ist dies nicht nur, weil es deutlich weniger Energie verbraucht als herkömmliche „Kompressor-Klimaanlagen“, sondern auch, weil diese Kühlung „sanfter“ erfolgt (Oberfläche z.B. 23°C): gesundheitsbelastende Zugluft, eine Verunreinigung von Kondensat durch Sporen und die Lufttrocknung entfällt. Außerdem muss keine zusätzliche Kompressionstechnik installiert und gewartet werden.

### **Lüftungsanlagen**

Lüften muss man in jedem Haus – besonders aber im Neubau. Dies kann wie früher über die Fenster erfolgen oder über moderne Lüftungsanlagen. Besonders komfortabel und auch energiesparend sind Lüftungsanlagen mit Wärme-Rückgewinnung. Sie liefern außerdem einen wesentlichen Beitrag, um die oben erwähnten gesetzlichen Energiestandards (EnEV bzw. GEG) und Förderprogramm-Standards zu erfüllen. Hausbesitzer mit Lüftungsanlagen können jederzeit auch mit den Fenstern lüften, nur ist dies nicht mehr erforderlich.

### **Kaminöfen**

Kaminöfen erfreuen sich insbesondere als Komfortöfen wachsender Beliebtheit, die Verbrennung von Holz kann dabei aber lokal zu hohen Feinstaubbelastungen führen. Grundsätzlich sollten daher sogenannte Komfortkamine, die lediglich der Behaglichkeit dienen, gar nicht eingebaut oder möglichst wenig genutzt werden. Insbesondere gilt dies an Tagen mit hoher Feinstaubbelastung, z.B. bei sogenannten austauscharmen Wetterlagen, wenn die Schadstoffe nicht abtransportiert werden und sich in der Außenluft anreichern. Bei weiteren Fragen zu Hausanschlüssen, Erwerb einer Photovoltaik-Anlage mit und ohne Speicher, E-Ladesäule usw. können sich Bauherren in der „Energiegeber Wohnen“ der Stadt Aschaffenburg und auf der Internetseite der Stadtwerke <https://www.stwab.de> informieren. Der Klimaschutzmanager bzw. Energieberater der Stadt Aschaffenburg und die Stadtwerke Aschaffenburg stehen darüber hinaus ebenfalls telefonisch beratend zur Seite (Telefonnummer im Kapitel „Ansprechpartner und weiterführende Links“).



## PRIVATE ABFALL- UND WERTSTOFF- ENTSORGUNG

Für jedes bebaute Grundstück ist eine Restmülltonne mit einer Mindestgröße bereitzuhalten. Die Mindestgröße der Tonne errechnet sich aus 20 l für das Anwesen plus 15 l pro gemeldeten Einwohner. Zu jeder Restmülltonne gehört gebührenfrei eine gleichgroße Biotonne und eine doppelt so große Altpapiertonne. Für gewerblich genutzte Grundstücke ist mindestens eine 240 l Restmülltonne bereitzustellen. Bei gemischt genutzten Grundstücken ist neben dem personenbezogenen Volumen für jeden Freiberufler und Gewerbebetrieb ein Mindestvolumen von 60 l vorzuhalten. Die Restmüll- und Biotonnen werden - mit Ausnahme der vierwöchig geleerten 80 l Restmülltonne - im Wechsel zueinander alle 14 Tage entleert. In der Zeit vom 15.05. bis 15.09. eines Jahres wird die Biotonne wöchentlich abgefahren. Die Abfuhr der Altpapiertonne erfolgt vierwöchentlich. Für alle erforderlichen Gefäße muss auf dem Grundstück ein geeigneter Standplatz eingerichtet werden. Genaue Regelungen zur baulichen Gestaltung der Mülltonnenstandplätze sind in § 18 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Aschaffenburg verankert. Die wichtigsten Vorschriften in Stichpunkten:

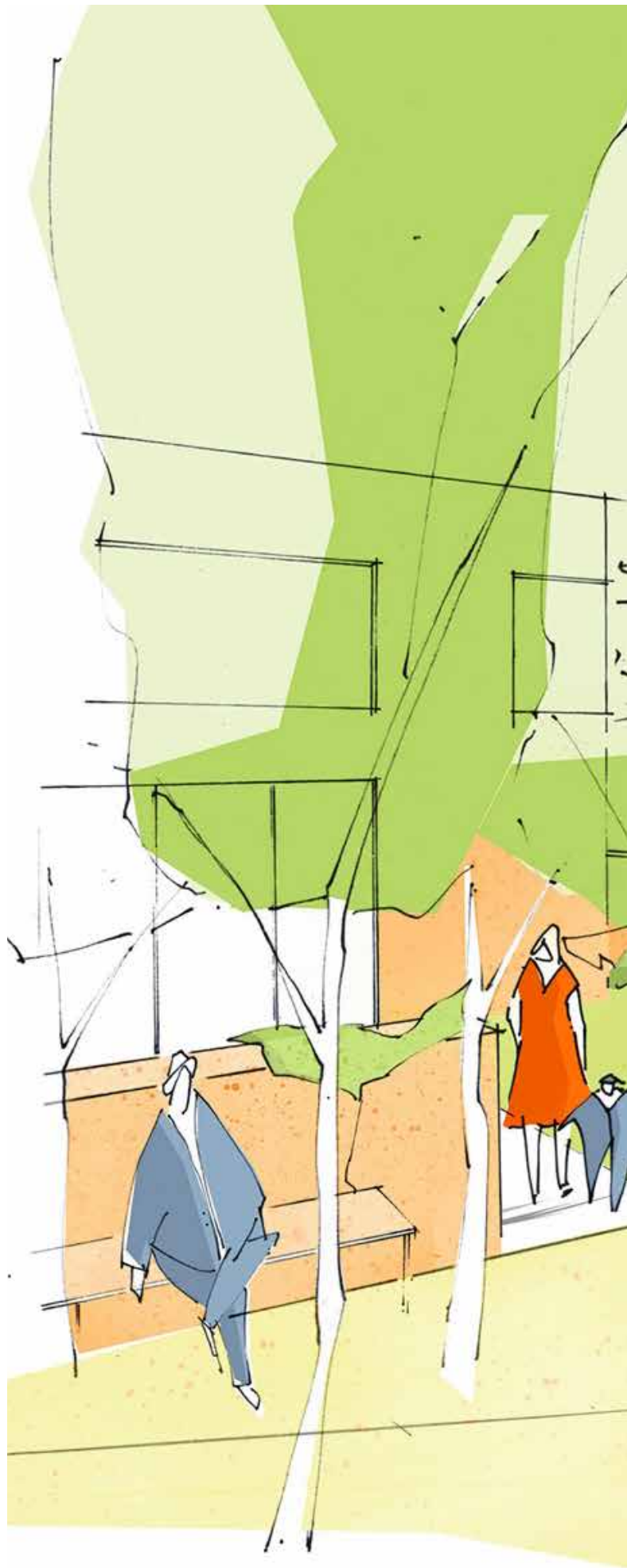
- In den Bauvorlagen/-anträgen ist ein Standplatz für mindestens 3 Behältnisse auszuweisen (Restmüll, Bioabfall, Altpapier). Die Einführung einer gelben Tonne für Leichtverpackungen ist vorgesehen.
- Tonnenstandplätze müssen ebenerdig mit dauerhaftem, leicht zu reinigenden und trittfestem Belag ausgeführt sein

- Der Transportweg vom Standplatz zum Müllsammel-fahrzeug (Bordsteinkante) darf 15 Meter nicht überschreiten, muss für Mülltonnen mind. 1,20 m und für Container mind. 1,50 m breit und beleuchtet sein. Im Transportweg dürfen keine Stufen liegen, Rampen dürfen höchstens eine Steigung von maximal 5% aufweisen.

Genügen Standplätze und Transportwege nicht den Anforderungen der Abfallwirtschaftssatzung, müssen die Gebäudeeigentümer/Innen selbst dafür sorgen, dass die Abfallgefäße am Leerungstag am Straßenrand bereitstehen und nach der Entleerung zurücktransportiert werden. Für verwertbare Abfälle, die von der Deponierung ausgeschlossen sind und nicht direkt vom Grundstück oder über Depotcontainer haushaltsnah abgeholt werden, wurden die Recyclinghöfe eingerichtet. Nicht alle Abfälle werden dort jedoch kostenlos entgegengenommen. Bei einigen Materialien müssen die entstehenden Verwertungs- oder Beseitigungskosten bezahlt werden. Recyclinghöfe im Stadtgebiet Aschaffenburg befinden sich in der Fürther Straße 13 und der Mörswiesenstraße 55 und ein Kompostwerk in der Obernburger Straße 25. Bei weiteren Fragen zur Müll- und Wertstoffentsorgung können sich Bauherrinnen und Bauherren auf der Internetseite der Stadtwerke unter <http://www.stwab.de/entsorgung> informieren. Die Stadtwerke Aschaffenburg stehen Bauherrinnen und Bauherren ebenfalls telefonisch beratend zur Seite.

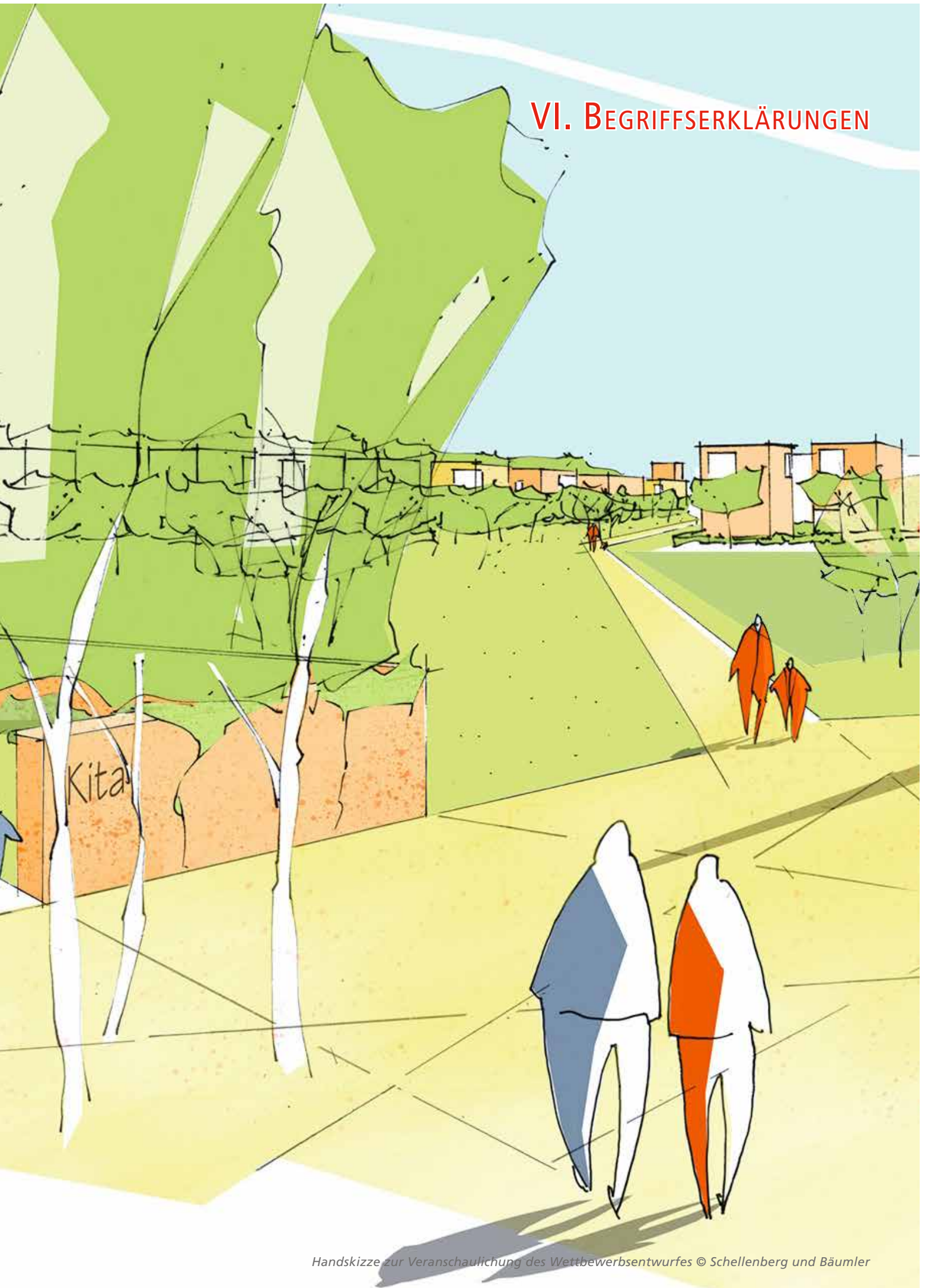


Mülltonneneinhausung / Aschaffenburg / Foto © Stadtpl. AB





## VI. BEGRIFFSERKLÄRUNGEN





*Straßenzug mit Einfamilienhäusern / Aschaffenburg / Foto © Stadtplanungsamt AB*





---

## EINLEITUNG

In Bebauungsplänen werden durch Zeichnung und Text planungsrechtlich relevante Regeln aufgestellt. Diese Regeln enthalten eine Reihe von Fachbegriffen und sind nur in Verbindung mit den landes- und bundesweiten Gesetzen verständlich. Folgendes Kapitel erklärt die einzelnen Vorschriften, die für den Bau eines Gebäudes im Bebauungsplangebiet „Anwendungsweg“ anzuwenden sind, mit einfachen Texten und Zeichnungen.

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

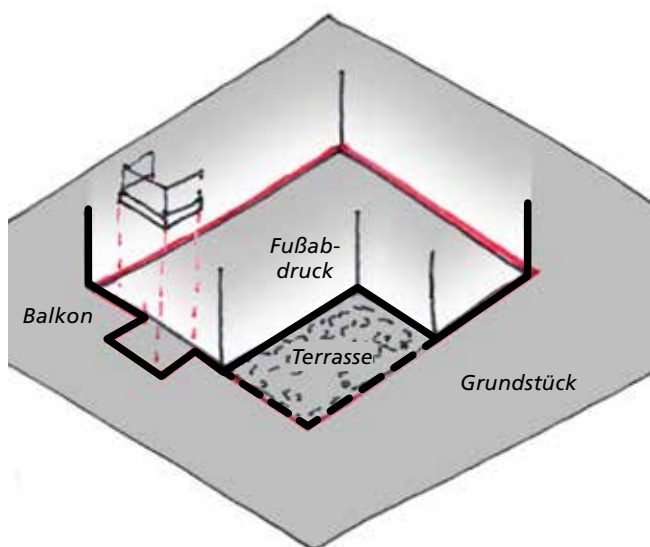
Für jedes Teilbaugebiet ist das „Maß der baulichen Nutzung“ in Form von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Geschosse und Gebäudehöhen angegeben. Diese Festsetzungen dienen der Beschränkung der Dichte der Bebauung. Zur besseren Verständlichkeit werden zunächst anhand der beigefügten Zeichnungen einzelne Fachbegriffe erläutert.

### Grundfläche

Die Grundfläche eines Gebäudes ist die überbaute Fläche, die ein Gebäude auf dem Grundstück einnimmt. Dazu gehören neben dem „Fußabdruck“ des Hauptgebäudes auch Terrassen und die Fläche unterhalb von herausragenden Balkonen – im Prinzip alle Flächen, auf die kein Regen fallen und versickern kann. Bei der Berechnung der Grundfläche bleiben Keller und Tiefgaragen, die über den „Fußabdruck“ des Gebäudes hinausgehen, unter der Geländeoberfläche liegen und eine mindesten 50 cm dicke Schicht an bepflanzter Erdüberdeckung besitzen, unberücksichtigt.

### Geschosse (Vollgeschosse)

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten (Rohdecke) im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Ansonsten handelt es sich um Kellergeschosse. Dachgeschosse werden als Vollgeschosse gerechnet, wenn die Fläche, die bei einem waagerechten Schnitt durch das Geschoss von 2,30 m über dem fertigen Fußboden entsteht, mehr als 2/3 der Bodenfläche beträgt.



Relevante Flächen zur GRZ-Berechnung

### Geschossflächen

Die Geschossfläche entspricht den addierten Flächen aller Geschossebenen eines Gebäudes. Zur Errechnung der Geschossfläche werden Innenwände und Außenwände mit einbezogen. Das bedeutet, dass sich die Geschossebene an den Außenkanten des Gebäudes orientiert, inkl. Dämmstoffen und Fassade. Dabei sind einige gesetzliche Regeln zu beachten. Die Anzahl der zugelassenen Geschosse wird im Bebauungsplan in Form von römischen Ziffern angegeben. Fazit: Die Geschossfläche ergibt sich aus der Summe aller Vollgeschosse eines Gebäudes, die über der Geländeoberfläche liegen. Kellergeschosse werden dabei außer Acht gelassen. Dachgeschossflächen werden nur dann als Geschossflächen mitgerechnet, wenn das Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festlegung einer Grundflächenzahl soll verhindern, dass ein Grundstück unangemessen stark überbaut wird. Sie dient gemeinsam mit den Baugrenzen zur Sicherung von ausreichend Freiflächen und dient auch dem Schutz von Natur und Landschaft. Im Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl in Form einer Kommazahl angegeben, beispielsweise 0,4. Dies bedeutet, dass das Grundstück zu 40% seiner gesamten Fläche durch den „Fußabdruck“ des Gebäudes überbaut werden darf. Bei einer 0,35 wären es entsprechend 35% des Grundstücks.

Die Grundflächenzahl eines jeden Gebäudes wird wie folgt berechnet:

Grundflächenzahl (GRZ) = Größe der Grundfläche in qm / Größe des Grundstücks in qm.

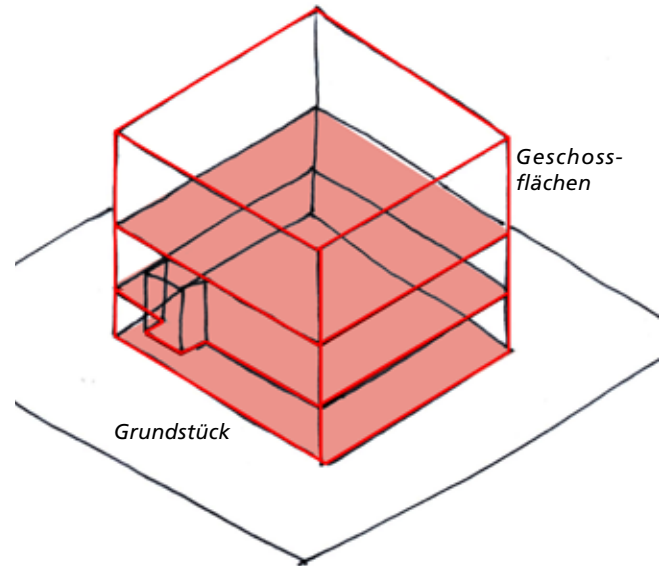
Die sich daraus ergebende Zahl muss kleiner oder gleich der festgesetzten Zahl im Bebauungsplan sein. Die versiegelten Flächen von Garagen, Zufahrten, Schuppen etc. dürfen die Grundflächenzahl um bis zu 50 % überschreiten, jedoch maximal bis zu einem Wert von 0,8 (Kappungsgrenze).



### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl beschränkt das Gebäude in Bezug auf die Summe aller möglichen Geschossflächen. Dadurch soll verhindert werden, dass zu große Gebäude auf einem Grundstück entstehen. Auch die Geschossflächenzahl wird wie die Grundflächenzahl mittels einer Kommazahl festgesetzt, beispielsweise 0,7. Dies bedeutet, dass die Summe aller Geschossflächen maximal 70 % der Grundstücksfläche ergeben darf. Die Geschossflächenzahl wird wie folgt berechnet:

Geschossflächenzahl (GFZ) = gesamte Fläche in allen Vollgeschossen in qm / Fläche des Grundstücks in qm  
Die sich daraus ergebende Zahl muss kleiner oder gleich der festgesetzten Zahl im Bebauungsplan sein.



Relevante Flächen zur GFZ-Berechnung

---

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt und kategorisiert einzelne Gebiete nach deren Nutzung. Bei Bauflächen wird im Allgemeinen zwischen Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen differenziert. Für das Neubaugebiet „Anwandeweg“ gilt die BauNVO 1990.

### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Bei Wohngebieten ist heutzutage das sogenannte „Allgemeine Wohngebiet“ am meisten verbreitet. In diesem ist vorwiegend die Wohnnutzung zulässig. Ergänzend sind in diesem Wohngebiet Nutzungen wie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Büroräume, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Einrichtungen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, erlaubt.

### Mischgebiete (MI)

Mischgebiete dagegen sollen – wie der Name beschreibt – unterschiedliche Nutzungen beinhalten, um ein durchmischtes Gebiet zu erhalten.

Die Hauptnutzung kann ebenfalls dem Wohnen dienen, doch sind gewerbliche Nutzungen zusätzlich unterzubringen und in größerem Umfang möglich. So können sich dort beispielsweise Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Restaurants und weitere nicht stärker störende Gewerbe befinden.

Die Mischgebiete im Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ werden voraussichtlich einen überwiegenden Anteil an Wohnnutzung aufweisen.

### Sondergebiete (SO)

Sondergebiete sind Baugebiete, deren Nutzung einem ganz bestimmten Zweck folgt. Im Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ geht es dabei um Nutzungen im Stadtteilzentrum, die zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete dienen. Hauptsächlich handelt es sich dabei um Einzelhandelsbetriebe sowie Restaurants, Hotels, sonstiges nicht störendes Gewerbe und kirchliche, soziale oder kulturelle Einrichtungen. In diesem Sondergebiet sind Wohnungen erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

## ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

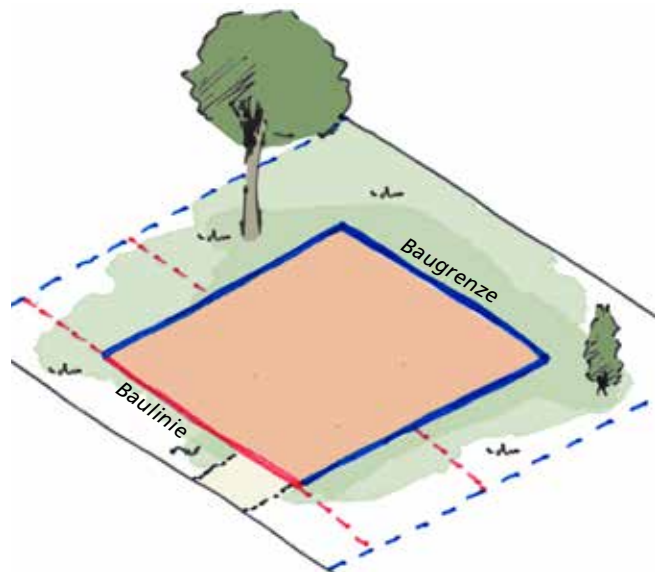
Der Bebauungsplan legt fest, in welchem Bereich auf einem Grundstück Gebäude bzw. bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Dadurch wird eine bestimmte räumliche Wirkung (z.B. ein einheitliches Straßenbild) erzeugt und verhindert, dass Häuser, Garagen und Privatgärten völlig beliebig angeordnet werden. Planzeichen mit unterschiedlichen Farben und Linienarten (Baulinien und Baugrenzen) bestimmen dabei die Grundstücksfläche, die mit Gebäuden bebaut werden darf bzw. die Position des Gebäudes auf dem Grundstück.

### Baugrenzen / Baufenster

Baugrenzen werden durch blaue Linien dargestellt. Diese umschließen immer eine Fläche zu vier Seiten. Diese Fläche wird auch Baufenster genannt. Das Hauptgebäude darf nur innerhalb dieses Bereichs errichtet werden. In sehr geringem Maße darf das Baufenster durch Gebäudeteile überschritten werden. Eine Überschreitung wird im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft. In der Regel handelt es sich dabei um Balkone, Erker, Dachüberstände oder Ähnliches. Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zum Nachbargebäude/ Nachbargrundstück muss jedoch immer gewährleistet sein.

### Baulinien

Baulinien werden durch rote Linien dargestellt. Diese ersetzen teilweise die Baugrenze. Baugrenzen und Baulinien ergeben zusammen das Baufenster. Im Gegensatz zu den Baugrenzen bedeutet eine Baulinie, dass die Gebäudefassade über alle Geschosse exakt entlang der Baulinie verlaufen muss. Man verhindert somit ein Vor- und Rückspringen der Gebäude entlang einer Straßenflucht oder Platzkante. In sehr geringem Maße darf die Baulinie unter- oder überschritten werden. Falls eine Überschreitung beantragt wird, wird auch hier im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft und entschieden, ob es zu einer Genehmigung kommt oder nicht. In der Regel handelt es sich dabei um untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Dachüberstände oder Ähnliches. Ist eine Baulinie festgesetzt, ist an dieser Stelle keine Abstandsfläche erforderlich.



*Baugrenzen und Baulinien*

### Umgrenzung von Flächen für KFZ - Stellplätze

Garagen und Stellplätze dürfen nicht überall auf einem Grundstück errichtet werden. Entsprechende Flächen werden durch eine dünne, rot gestrichelte Linie dargestellt. Sind im Bebauungsplan auf einem Grundstück aber Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen, so müssen sich Garagen und Stellplätze entweder innerhalb der Baufenster oder innerhalb der speziell für Stellplätze und Garagen vorgesehenen Flächen befinden. Außerhalb dieser Flächen sind lediglich Zufahrten zu den Stellflächen und Garagen möglich. In Einzelfällen trifft der Bebauungsplan textliche Ausnahmeregelungen.



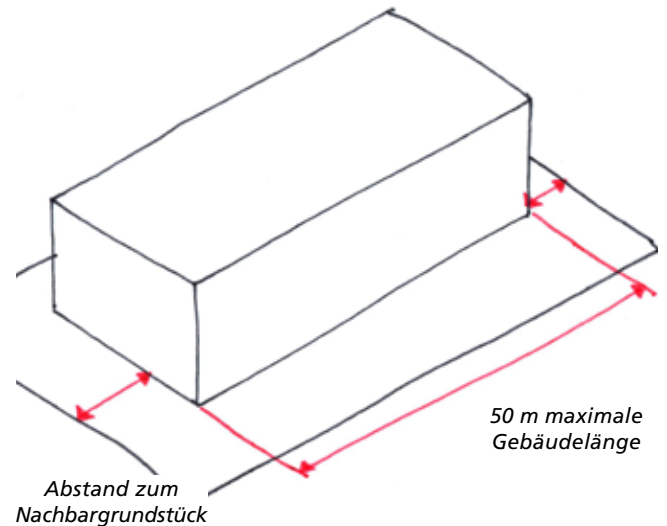
---

## BAUWEISE

Teilweise ist im Bebauungsplan festgelegt, ob auf den jeweiligen Grundstücken in Form einer offenen oder abweichenden Bauweise gebaut werden muss. Die abweichenden Bauweisen werden in Kapitel III unter den jeweiligen Wohngebieten erläutert.

### Offene Bauweise

Die offene Bauweise trifft zwei wesentliche Festlegungen: zum einen dürfen die Wohngebäude bzw. die Hausgruppen (Reihen- oder Kettenhäuser werden dabei als Einheit betrachtet) nicht direkt an der Grundstücksgrenze stehen; es muss ein Abstand zur Grenze eingehalten werden. Die Tiefe des Abstandes richtet sich entweder nach dem Baufenster des Bebauungsplans oder der Größe der Abstandsflächen, die ein Gebäude zum Nachbargrundstück einhalten muss. Zum anderen darf bei zusammenhängenden Baukörpern wie Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern eine Länge des gesamten Komplexes von 50 m nicht überschritten werden.



Offene Bauweise

---

## DACHAUFBAU

Sattel- und Pultdächer besitzen immer Traufe, First und Ortgang. Flachdächer besitzen eine Attika.

### Traufe und Traufhöhe

Die Dachtraufe ist die Tropfkante eines Gebäudedaches und verläuft am unteren Ende des Daches. Meist befindet sich dort die Dachrinne. Als Traufhöhe wird dagegen die Schnittstelle zwischen Außenwand und der Oberkante der „Dachhaut“/Dachfläche bezeichnet.

### First

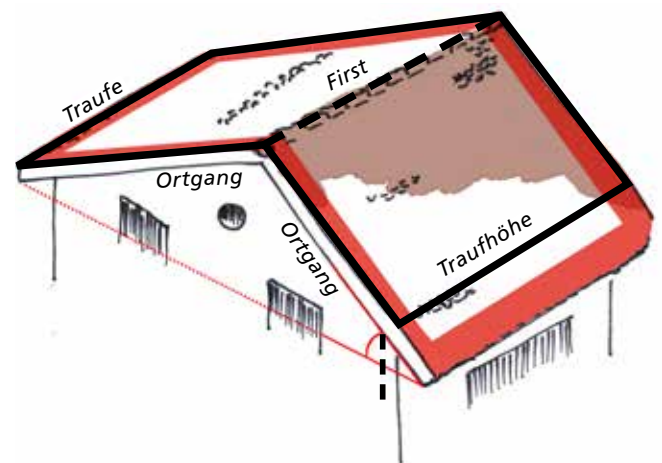
Als First bezeichnet man die obere, waagrecht verlaufende Kante eines Daches.

### Ortgang

Der Ortgang bildet den seitlichen Abschluss des Daches. Der Neigungswinkel des Ortganges entspricht der Neigung der Dachfläche.

### Attika

Als Attika wird die geschlossene, fensterlose Aufmauerung an den Außenkanten eines Flachdaches bezeichnet. Meist erscheint diese als „Verlängerung“ der Außenwand.



Dachaufbau

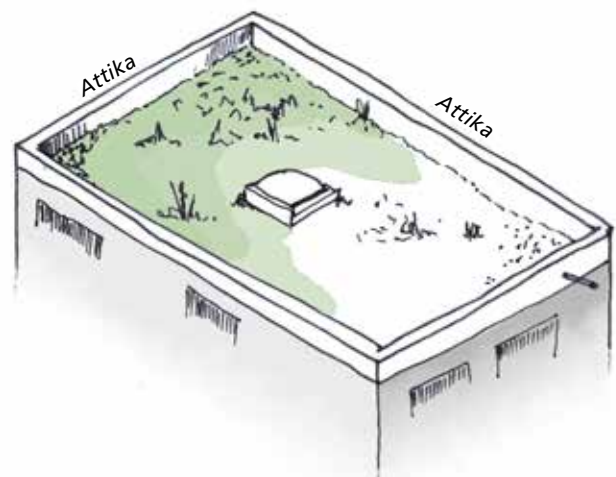
## DACHFORMEN

Bei den Dachformen wird im Bebauungsplan zwischen Satteldächern (SD), Pultdächern (PD) und Flachdächern (FD) unterschieden. In den allgemeinen Wohngebieten 1-4 wird im Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ eine Dachform vorgeschrieben. Für die restlichen Gebiete wird es Bauherren offengelassen, welche Dachform sie wählen. Folgende Punkte sind beim Planen und Bauen der Dächer bei Doppel- und Reihenhäusern zu beachten. Allgemein gilt, dass sich die Dächer von Doppelhäusern und Reihenhäusern nicht unterscheiden dürfen. Sie müssen dieselbe Dachform aufweisen; der Neigungswinkel und die Dacheindeckungen der Dächer müssen zusätzlich identisch sein. In den allgemeinen Wohngebieten 2-4 dürfen sich darüber hinaus die Trauf- und Firsthöhe zwischen benachbarten Gebäuden maximal um bis zu einem Meter unterscheiden.

### Flachdächer

Flachdächer sind ebenfalls eine sehr typische Dachform im Wohnungsbau. Der Vorteil des Flachdaches liegt in der vollen Ausnutzung des obersten Geschosses und der Möglichkeit der Begrünung, die dem örtlichen Klima und dem Wasserhaushalt zugutekommt. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer dürfen einen Neigungswinkel von  $10^\circ$  nicht überschreiten. Dächer mit einer Größe von über  $10 \text{ m}^2$  und einem Neigungswinkel zwischen  $0^\circ$  und  $10^\circ$  müssen im Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ extensiv oder intensiv begrünt werden. Extensive Dachbegrünungen kommen hauptsächlich bei nicht genutzten Dachflächen zum Einsatz. Sie haben eine geringere Aufbauhöhe. Die Substratauflage sollte zwischen 8 cm und 12 cm stark sein. Intensive Dachbegrünungen dagegen werden bei genutzten Dächern verwendet, wie zum Beispiel bei Dachgärten oder über Tiefgaragen. Die Substratauflage muss bei intensiver Dachbegrünung mindestens 20 cm betragen. Bei Tiefgaragendächern, die außerhalb der Baufenster liegen, gibt der Bebauungsplan eine minimale Substratauflage von 50 cm vor. Dachbegrünungen sind ökologisch sehr sinnvoll. Durch die Substratauflage kommt es zu einer zusätzlichen Dämmleistung und somit zu einer Energieeinsparung in Bezug auf das Gebäude. Zusätzlich hält die Dachbegrünung das anfallende Regenwasser zurück und lässt es langsam wieder verdunsten. Dies führt einerseits zu einer Verbesserung des Mikroklimas,

andererseits wird das anfallende Niederschlagswasser nicht direkt in den Abwasserkanal geführt. Die Dachbegrünung lässt ökologische Ausgleichsflächen entstehen und bietet somit Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Öffnungen von Dachfenstern, Dachterrassen, die Dächer von untergeordneter Bauteilen (z.B. von Erkern) und Dachflächen, die für die Gewinnung von solarer Energie genutzt werden. Somit gilt für flache Dächer, dass diese entweder begrünt sein oder Solarenergie produzieren müssen.



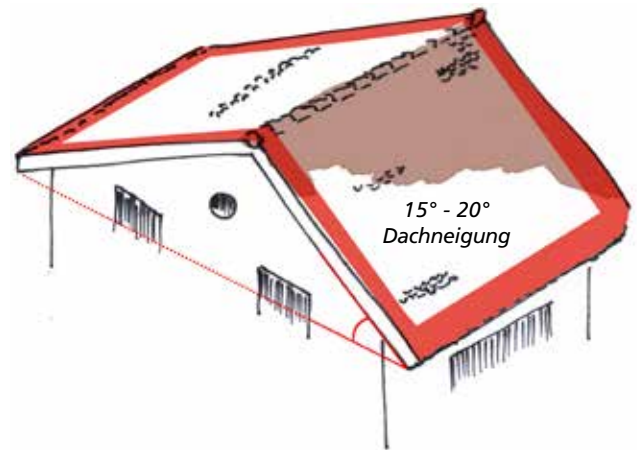
Flachdach

### Satteldächer

Das Satteldach ist die klassische Dachform Mitteleuropas. Im Bebauungsplan wird geregelt, mit welcher Neigung und in welcher Richtung der First des Satteldaches gebaut werden darf. Im Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ dürfen sie im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 einen Neigungswinkel zwischen  $15^\circ$  und  $20^\circ$  aufweisen. Die geringe Dachneigung wurde auch gewählt, um möglichst eine geringe Verschattung der Nachbargebäude zu erlangen. Die Richtung des Firsts wird mittels Pfeilen im Baufenster geregelt. Bei gekreuzten Pfeilen wird es den Bauherren überlassen, in welcher Richtung der First des Hauses verläuft. Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel



sind nicht erlaubt. Es soll ein möglichst schlichtes und einheitliches Dachbild erzeugt werden.

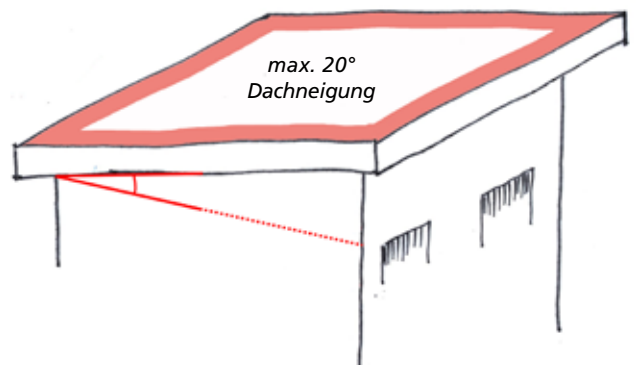


Satteldach

### Pulldächer

Pulldächer erscheinen wie ein „halbes Satteldach“. Man nennt daher die obere Dachkante ebenfalls „First“ und die untere Dachkante „Traufe“. An den Dachseiten verläuft der Ortgang. Die Pulldächer im Bebauungsplangebiet (Wohngebiete WA 3 und WA 4) dürfen einen Neigungswinkel von 0° bis 20° besitzen.

Bei Satteldächern und Pulldächern gilt zusätzlich, dass die Dächer am Ortgang maximal 50 cm und entlang der Traufe maximal 1,0 m überstehen dürfen. Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel sind nicht erlaubt. Es soll ein möglichst schlichtes und einheitliches Dachbild erzeugt werden.

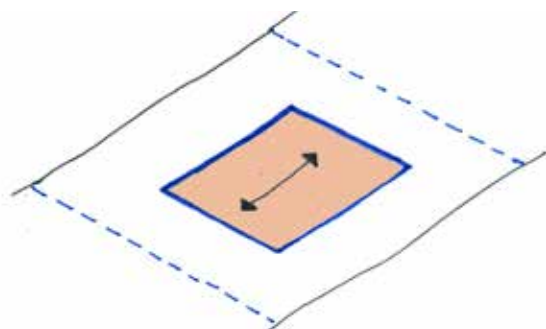


Pulldach

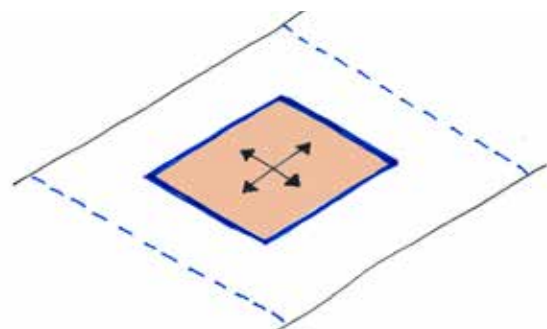
### Firstrichtungen

Der Richtungsverlauf des Firstes ist zum Teil vorgegeben und muss dann entlang der im Bebauungsplan eingezeichneten Pfeilrichtung verlaufen.

Bei gekreuzten Pfeilen kann der Richtungsverlauf des Firstes in die im Bebauungsplan eingezeichneten Richtungen verlaufen. Bauherren können dabei auswählen, welche Firstrichtung das Gebäude besitzen soll.



Einseitiger Richtungsverlauf des Firstes



Richtungsverlauf des Firstes wählbar

## GEBÄUDETYP

Im Bebauungsplan sind drei verschiedene Gebäudetypen vorgesehen: Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe. Die drei Gebäudetypen können in unterschiedlichen Formen ausgeführt werden.

### Einzelhaus

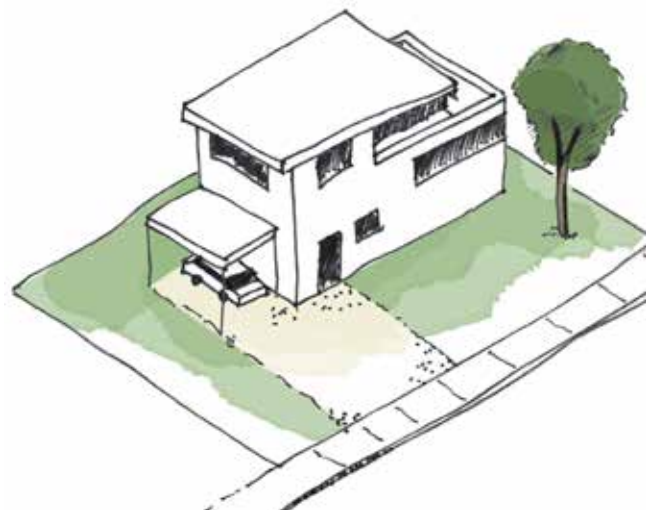
Das Einzelhaus wird in der Planzeichnung durch ein „E“ abgekürzt. Es zeichnet sich dadurch aus, dass es freistehend auf dem Grundstück platziert ist. Bei Einzelhäusern kann es sich um Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser handeln. Zu beachten ist dabei, dass diese so platziert sind, dass die Häuser zu allen vier Seiten einen Abstand zur nächsten Grundstücksgrenze aufweisen und eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten. Teilweise wird im Bebauungsplan ergänzend die Anzahl der erlaubten Wohneinheiten pro Grundstück festgelegt. Dadurch wird die Dichte in bestimmten Gebieten begrenzt.

### Doppelhaus

Doppelhäuser werden in der Planzeichnung mit einem „D“ abgekürzt. Ein Doppelhaus entsteht, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken direkt aneinander grenzen und somit eine Einheit bilden. Diese Gebäude teilen sich mittig eine Grundstücksgrenze und müssen in Bezug auf Kubatur und Dachform aufeinander abgestimmt sein.

### Hausgruppe

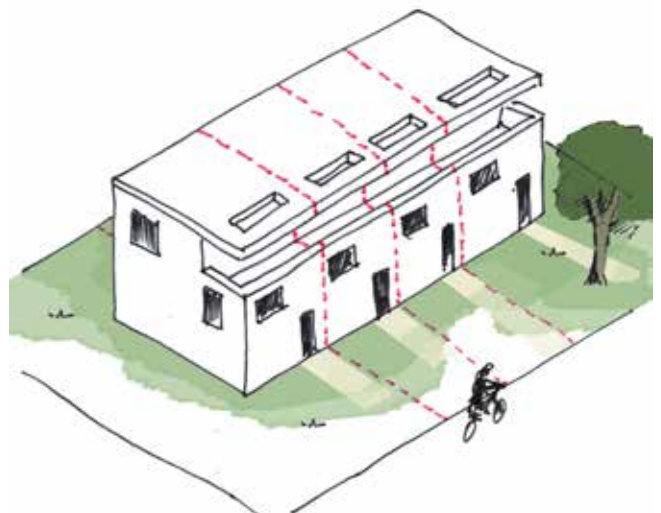
Hausgruppen werden in der Planzeichnung mit einem „H“ abgekürzt. Eine Hausgruppe besteht aus mindestens drei aneinander gebauten Gebäuden, wobei jedes Gebäude auf einem eigenen Grundstück platziert ist und diese zusammen eine Reihengruppe bilden. Die beiden Endhäuser der Reihengruppe besitzen einen einseitigen Abstand zur Grundstücksgrenze und die Mittelhäuser stehen dagegen an zwei Seiten direkt auf der Grundstücksgrenze. Die einzelnen Gebäude müssen in Bezug auf die Kubatur und die Dachform aufeinander abgestimmt sein. Eine Sonderform der Hausgruppen sind die Kettenhäuser. Kettenhäuser kennzeichnen sich wie Reihenhäuser dadurch aus, dass die Gebäude auf unterschiedlichen Grundstücken aneinander grenzen und eine Einheit bilden. Jedoch liegen bei Kettenhäusern im Gegensatz zu Reihenhäusern einzelne Garagen zwischen den Hauptgebäuden. Ein Rhythmus von Haupthaus, Garage, Haupthaus, Garage, usw. entsteht.



Einzelhaus / Einfamilienhaus



Doppelhaus

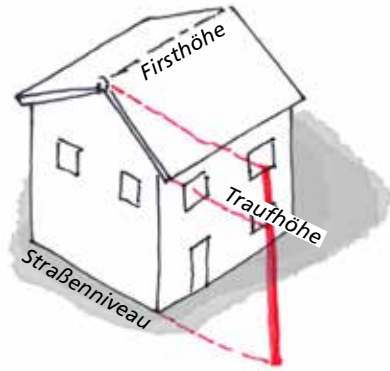


Reihenhaus

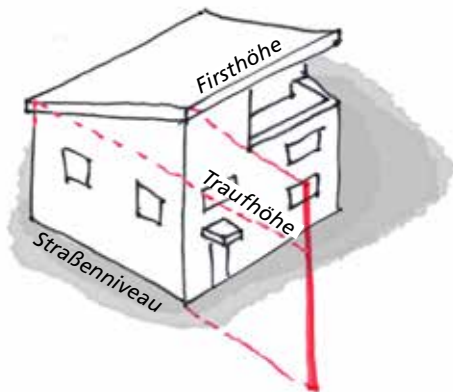


## BAULICHE HÖHE / GESCHOSSE

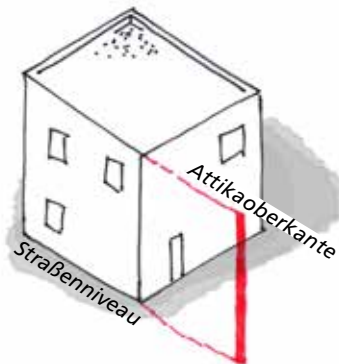
Im Bebauungsplan sind in den jeweiligen Wohngebieten die Gebäudehöhen festgelegt. Die Höhenangaben beziehen sich aufgrund des unterschiedlich hohen Geländes auf jeweils Normalnull (NN = amtliche Bezugshöhe in Deutschland). Die Höhe des Gebäudes lässt sich somit über die Differenz zwischen der Höhenangabe des Straßenniveaus und der maximalen Höhenangabe des jeweiligen Gebäudes ermitteln. Bei Flachdächern bezieht sich die maximale Gebäudehöhe auf den oberen Abschluss der Attikakante (Aufkantung am Rand von Flachdächern). Für Gebäude mit Sattel- und Pultdächern sind im Bebauungsplan maximale Höhen für First- und Traufhöhen festgelegt. Die Traufhöhe bezieht sich dabei auf den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (siehe Zeichnung anbei). Bei der Firsthöhe wird sich auf den obersten Punkt des Firstes bezogen. Die nach Abschluss des Bebauungsplans vorgenommene Ausführungsplanung für die Straßen und Wege im Baugebiet hat für viele der Anliegerstraßen zum Teil größere Höhen erzeugt, als dies zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans absehbar war. Diese Erhöhungen des Straßenniveaus sind durch unterschiedliche Straßenneigungen, die für die Straßenentwässerung erforderlich sind, bedingt. Aufgrund dieser nicht beabsichtigten Härte können in den Baugebieten WA 1, WA 3, WA 5 – WA 11, WA 13, MI 2 und MI 3 Befreiungen von den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen (Traufhöhe, Firsthöhe, Oberkante) um bis zu 0,50 m in Aussicht gestellt werden, wenn es im Einzelfall tatsächlich erforderlich ist und nachgewiesen werden kann. Allerdings ist eine Behandlung des betreffenden Bauantrags im Genehmigungsverfahren nicht mehr möglich, wenn von einer derartigen Befreiungsmöglichkeit Gebrauch gemacht wird.



*Bauliche Höhe bei Gebäuden mit Satteldach*



*Bauliche Höhe bei Gebäuden mit Pultdach*



*Bauliche Höhe bei Gebäuden mit flachem Dach*

## KARFTFAHRZEUG - STELLPLÄTZE

### Garagen und Carports

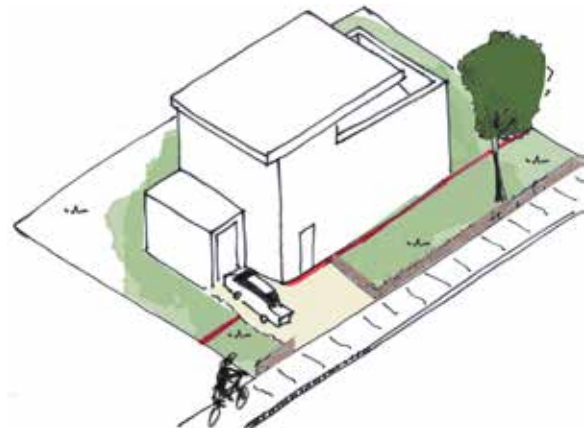
Auf etlichen Baugrundstücken sind Flächen eingezeichnet, die zur Unterbringung von Privatautos dienen. In den meisten Wohngebieten sind oberirdische Garagen und Carports (ein Carport ist ein überdachter Abstellplatz mit seitlichen Öffnungen) mit Abstand zur Straße möglich. Des Weiteren kann ein zusätzlicher, offener Stellplatz – durch den Abstand zur Straße – auf der Zufahrt zur Garage oder zum Carport realisiert werden.

### Sammelstellplätze

In manchen Wohn- oder Mischgebieten sind (ausschließlich) Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Dies bedeutet, dass teilweise die für das Teilbaugebiet benötigte Anzahl von Stellplätzen gebündelt auf einer Fläche zusammengelegt sind.

### Tiefgaragen

In Mischgebieten oder in Wohngebieten, in denen hauptsächlich Mehrfamilienhäuser realisiert werden, sind teilweise Flächen für Tiefgaragen ausgewiesen. Die Tiefgaragen befinden sich entweder in den Untergeschossen der Gebäude oder außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen. Liegen die Tiefgaragen außerhalb der Baufenster, müssen sie sich vollständig unterhalb der Geländeoberfläche befinden und mit einer 50 cm starken Schicht von bepflanzttem Bodensubstrat überdeckt und intensiv begrünt sein.



*Garage plus offener Stellplatz*



*Carport plus offener Stellplatz*



*KFZ-Stellplätze in Tiefgaragen*

## ABSTANDSFLÄCHEN

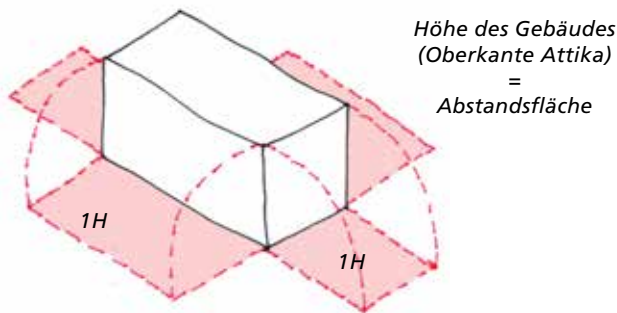
Die Einhaltung der Abstandsflächen zu den benachbarten Gebäuden zählt zu den wichtigsten Grundregeln beim Bau eines Hauses. In der Regel werden Gebäude, welche die Abstandsflächenregeln missachten, von der Baugenehmigungsbehörde nicht genehmigt. Abstandsflächen dienen dazu, dass Gebäude sich gegenseitig nicht übermäßig verschatten und folglich genügend Licht in die Häuser fällt. Zudem soll dadurch gewährleistet werden, dass auch ausreichender Frischluftdurchzug in den Wohngebieten erfolgt.

Im Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ gelten für eine ganze Reihe von Teilbaugebieten die im Bebauungsplan festgesetzten Abstandsflächenregeln (abweichende Abstandsflächen). Wird diesbezüglich im Bebauungsplan keine Aussage getroffen, gelten die Abstandsflächenregeln der Bayerischen Bauordnung Artikel 6. In der Bayerischen Bauordnung sind ergänzend spezielle Regelungen und Besonderheiten aufgeführt, welche zu beachten sind. Generell gilt jedoch für alle Abstandsflächen, dass

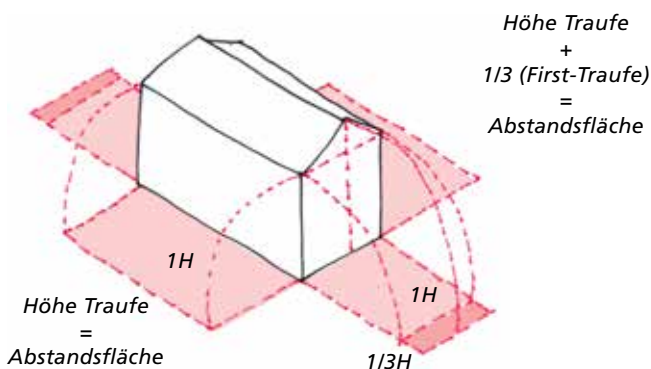
sich diese nicht überschneiden dürfen und sie müssen vorwiegend auf dem eigenen Grundstück liegen. Fallen diese auf öffentliche Flächen (z.B. Straßen, Grünflächen, Wasserflächen, etc.) dürfen sie höchstens bis zur Mitte der öffentlichen Fläche reichen. Fallen Abstandsflächen eines Gebäudes auf ein benachbartes, privates Grundstück, muss der/die Eigentümer/in des Nachbargrundstücks bei der Baugenehmigungsbehörde sein/ihr schriftliches Einverständnis geben, dass das Gebäude in dieser Form errichtet werden darf und die Abstandsfläche übernommen wird.

Nebenanlagen wie Garagen, Carports und Gartenhäuschen dürfen auch innerhalb der Abstandsflächen liegen. Jedoch müssen diese Nebenanlagen folgende Anforderungen erfüllen:

1. Die Höhe der Nebenanlage darf im Mittel (z.B. bei Hanglage oder Satteldächern) 3 m nicht überschreiten.
2. Diese darf höchstens eine Gesamtlänge von 9 m pro Grundstücksgrenze besitzen, insgesamt an allen Grundstücksgrenzen nur eine Länge von maximal 15. m.



Abstandsflächen nach BayBO für Gebäude mit Flachdach



Abstandsflächen nach BayBO für Gebäude mit Satteldach

### Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO)

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung bemessen sich an der Höhe eines Gebäudes. Bei einem Haus mit Flachdach entspricht die Höhe des Gebäudes der Tiefe der Abstandsfläche. Bei einem Haus mit Satteldach (mit einer Dachneigung unter 45°) errechnet sich die Abstandsfläche wie folgt:

Für die Seiten eines Gebäudes, zu denen die Dachflächen abfallen, entspricht die Höhe der Traufe der Tiefe der jeweiligen Abstandsfläche.

Daraus ergibt sich: Traufhöhe = Tiefe der Abstandsfläche, mindestens jedoch 3 m

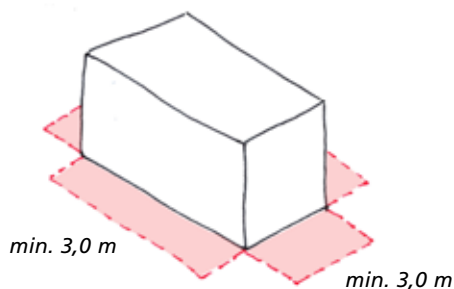
Bei den Giebelflächen eines Gebäudes mit Satteldach wird für die Ermittlung der Tiefe der Abstandsfläche auf die Traufhöhe noch zu einem Drittel die Höhe zwischen Traufe und First gerechnet. Damit ergibt sich eine Abstandsfläche von:

Traufhöhe + ((Firsthöhe - Traufhöhe) : 3) = Tiefe der Abstandsfläche

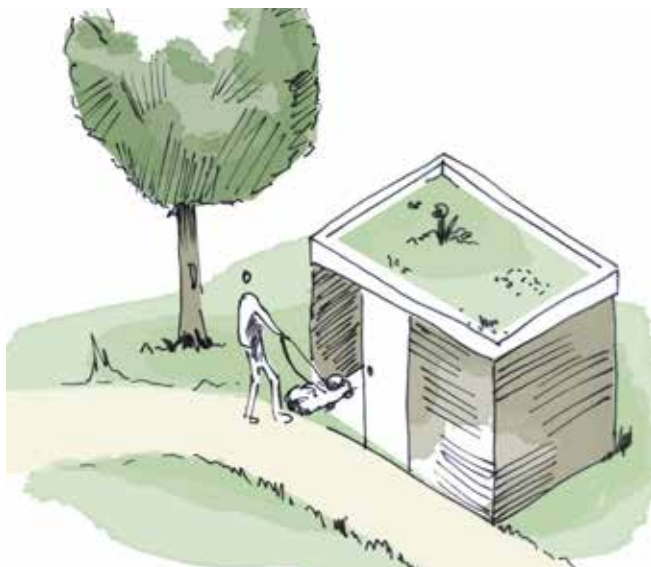


### Abweichende Abstandsflächen

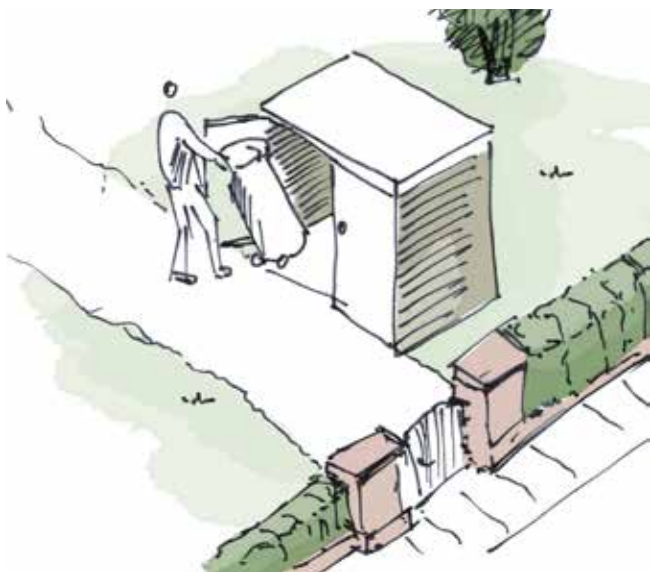
In den Wohn- und Mischgebieten MI 1 - MI 3, WA 2 - WA 5, WA 7, WA 8 und WA 11 - WA 13 können die Abstandsflächen kleiner als nach der Bayerischen Bauordnung sein. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass das jeweilige Gebäude die festgesetzten Baugrenzen und/oder Baulinien sowie die festgesetzten Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhen und die Oberkante von Gebäuden nicht überschreitet. Sind die genannten Parameter eingehalten, kann die Abstandsfläche gegebenenfalls auf bis zu 3 m reduziert werden.



Abweichende Abstandsfläche für Gebäude mit Flachdach



Begehbare Nebenanlagen



Nicht begehbare Nebenanlagen

---

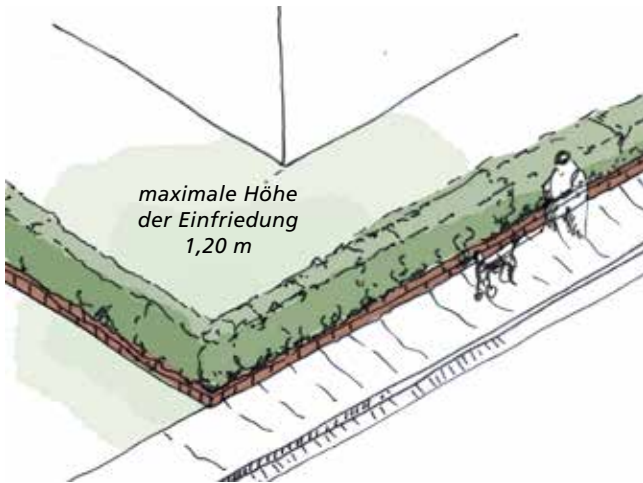
### NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind bauliche Anlagen oder kleine Gebäude, die ausschließlich eine ergänzende Funktion für das Hauptgebäude haben. Dazu gehören bei Wohngebäuden beispielsweise Gartenhäuschen, Fahrradstellplätze, Mülltonnenhäuschen, Klingelanlagen, Wärmepumpen, etc.

---

## EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen dienen der Abgrenzung von privaten Grundstücken. Neben der räumlichen Trennung schützen sie zusätzlich vor äußeren Beeinträchtigungen wie dem Betreten unbefugter Personen und vor Witterungseinflüssen. Zudem eignen sich Einfriedungen auch als Sichtschutz nach außen zum öffentlichen Raum. Sie können beispielsweise in Form von Zäunen, Hecken oder Mauern ausgebildet werden.



Beispiel Einfriedung





## VII ANSPRECHPARTNER, WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN & IMPRESSUM



---

## ANSPRECHPARTNER UND WEITERFÜHRENDE LINKS

### **Bauordnungsamt**

#### **Kontakt**

Telefon: 06021 330 -1244 (Geschäftszimmer)  
-1597 (Gebiet Nilkheim)  
-1253 (Sachgebietsleitung)

Email: [bauordnungsamt@aschaffenburg.de](mailto:bauordnungsamt@aschaffenburg.de)

### **Bauherrenbroschüre**

[www.aschaffenburg.de/Buerger-in-Aschaffenburg/Planen-Bauen-und-Wohnen/DE\\_index\\_3708.html](http://www.aschaffenburg.de/Buerger-in-Aschaffenburg/Planen-Bauen-und-Wohnen/DE_index_3708.html)

### **Wohnungsbauförderung**

[www.aschaffenburg.de/Buerger-in-Aschaffenburg/Planen-Bauen-und-Wohnen/Infos-fuer-Bauherren-und-Hausbesitzer/Wohnungsbaufoerderung/DE\\_index\\_3713.html](http://www.aschaffenburg.de/Buerger-in-Aschaffenburg/Planen-Bauen-und-Wohnen/Infos-fuer-Bauherren-und-Hausbesitzer/Wohnungsbaufoerderung/DE_index_3713.html)

### **Stadtplanungsamt**

#### **Kontakt**

Telefon: 06021 330 -1256 (Geschäftszimmer)  
-1383 (Gebiet Nilkheim, Bettina Klinkig)  
-1257 (Sachgebietsleitung, Michael Bolch)

Email: [stadtplanungsamt@aschaffenburg.de](mailto:stadtplanungsamt@aschaffenburg.de)

Web: [www.aschaffenburg.de/Buerger-in-Aschaffenburg/Planen-Bauen-und-Wohnen/Stadtplanung/](http://www.aschaffenburg.de/Buerger-in-Aschaffenburg/Planen-Bauen-und-Wohnen/Stadtplanung/)

### **Gemeinschaftliches Bauen**

[www.aschaffenburg.de/Buerger-in-Aschaffenburg/Planen-Bauen-und-Wohnen/Infos-fuer-Bauherren-und-Hausbesitzer/Wohnungsbaufoerderung/](http://www.aschaffenburg.de/Buerger-in-Aschaffenburg/Planen-Bauen-und-Wohnen/Infos-fuer-Bauherren-und-Hausbesitzer/Wohnungsbaufoerderung/)

### **Tiefbauamt**

#### **Kontakt**

Telefon: 06021 330 -1274 (Geschäftszimmer)  
-1388 (Stadtentwässerung)  
-1584 (Planung)

### **Grundstücksentwässerung**

[www.aschaffenburg.de/W-Link-Header/Grundstuecksentwaesserung/DE\\_index\\_4377.html](http://www.aschaffenburg.de/W-Link-Header/Grundstuecksentwaesserung/DE_index_4377.html)

### **Technische Regeln zum schadlosen Einleiten ins Grundwasser (TRENGW)**

[www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV154851?AspxAutoDetectCookieSupport=1](http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV154851?AspxAutoDetectCookieSupport=1)

### **Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)**

[www.gesetze-bayern.de/\(X\(1\)S\(sibjvlwzgdpyevhs2oobzrwb\)\)/Content/Document/BayVwV154851?AspxAutoDetectCookieSupport=1](http://www.gesetze-bayern.de/(X(1)S(sibjvlwzgdpyevhs2oobzrwb))/Content/Document/BayVwV154851?AspxAutoDetectCookieSupport=1)

### **Umweltamt**

#### **Kontakt**

Telefon: 06021 330 -1592 (Geschäftszimmer)

Email: [amt-fuer-umwelt-und-verbraucherschutz@aschaffenburg.de](mailto:amt-fuer-umwelt-und-verbraucherschutz@aschaffenburg.de)

Web: [www.aschaffenburg.de/AmtfuerUmweltundVerbraucherschutz/](http://www.aschaffenburg.de/AmtfuerUmweltundVerbraucherschutz/)

---

## **Klimaschutz**

Telefon: 06021 330 -1744

Web: [www.aschaffenburg.de/klimaschutz/](http://www.aschaffenburg.de/klimaschutz/)

## **Energie, Agenda 21**

Telefon: 06021 330 -1491

Web: [www.aschaffenburg.de/energie/](http://www.aschaffenburg.de/energie/)

## **Heizen mit Erneuerbaren Energien**

[www.bafa.de/DE/Energie/Heizen\\_mit\\_Erneuerbaren\\_Energien/heizen\\_mit\\_erneuerbaren\\_energien\\_node.html](http://www.bafa.de/DE/Energie/Heizen_mit_Erneuerbaren_Energien/heizen_mit_erneuerbaren_energien_node.html)

## **KfW-Bank**

[www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/index-2.html](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/index-2.html)

## **Solarthermie - Neues Förderprogramm der Stadt Aschaffenburg**

[www.aschaffenburg.de/solarthermie](http://www.aschaffenburg.de/solarthermie)

## **Untere Naturschutzbehörde**

Telefon: 06021 330 -1311 / -1416

## **Artenschutz am Haus**

[www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de)

## **Bienenschutz**

[www.aschaffenburg.deutschland-summt.de](http://www.aschaffenburg.deutschland-summt.de)

## **AVG Aschaffener Versorgungsgesellschaft**

### **Kontakt**

Telefon: 06021 391 -333

Email: [kundenservice@stwab.de](mailto:kundenservice@stwab.de)

### **Netzanschlüsse Elektro / Wasser / Gas**

Telefon: 06021 391 -361 (Heiko Hauer / [heiko.heuer@stwab.de](mailto:heiko.heuer@stwab.de))

-246 (Alexander Blume / [alexander.blume@stwab.de](mailto:alexander.blume@stwab.de))

### **Vertrieb/Beratung zu Photovoltaikanlagen / Blockheizkraftwerken / Wärmepumpen**

Telefon: 06021/391 -250 (Dominik Konrad / [dominik.konrad@stwab.de](mailto:dominik.konrad@stwab.de))

-362 (Hans-Peter Steyer / [hanspeter.steyer@stwab.de](mailto:hanspeter.steyer@stwab.de))

-258 (Klaus Herber / [klaus.herber@stwab.de](mailto:klaus.herber@stwab.de))

## **Entsorgung**

<http://www.stwab.de/entsorgung>

## **Recyclinghöfe**

Fürther Straße 13, 63743 Aschaffenburg (mit Recyclinghofladen)

Mörswiesenstraße 55, 63741 Aschaffenburg

## **Kompostwerk**

Obernburger Straße 25, 63741 Aschaffenburg



# IMPRESSUM

## Stadt Aschaffenburg



vertreten durch das  
Stadtplanungsamt

Dirk Kleinerüschkamp  
Michael Bolch  
Bettina Klinkig

Dalbergstraße 15  
63739 Aschaffenburg

## planquadrat



Elfers Geskes Krämer PartG mbB  
Architekten und Stadtplaner

Claudia Becker

Texte und Layout  
Matthias Wöber  
Sabine Tastel

Grafiken  
Benjamin Schatz

Platz der deutschen Einheit 21  
64293 Darmstadt



