

KESTFELD

GROSSFELDWEG

DEIPERTSÄCKER

BETZENBACHWEG

Betzenbach

STRASSE A

STR. B 50

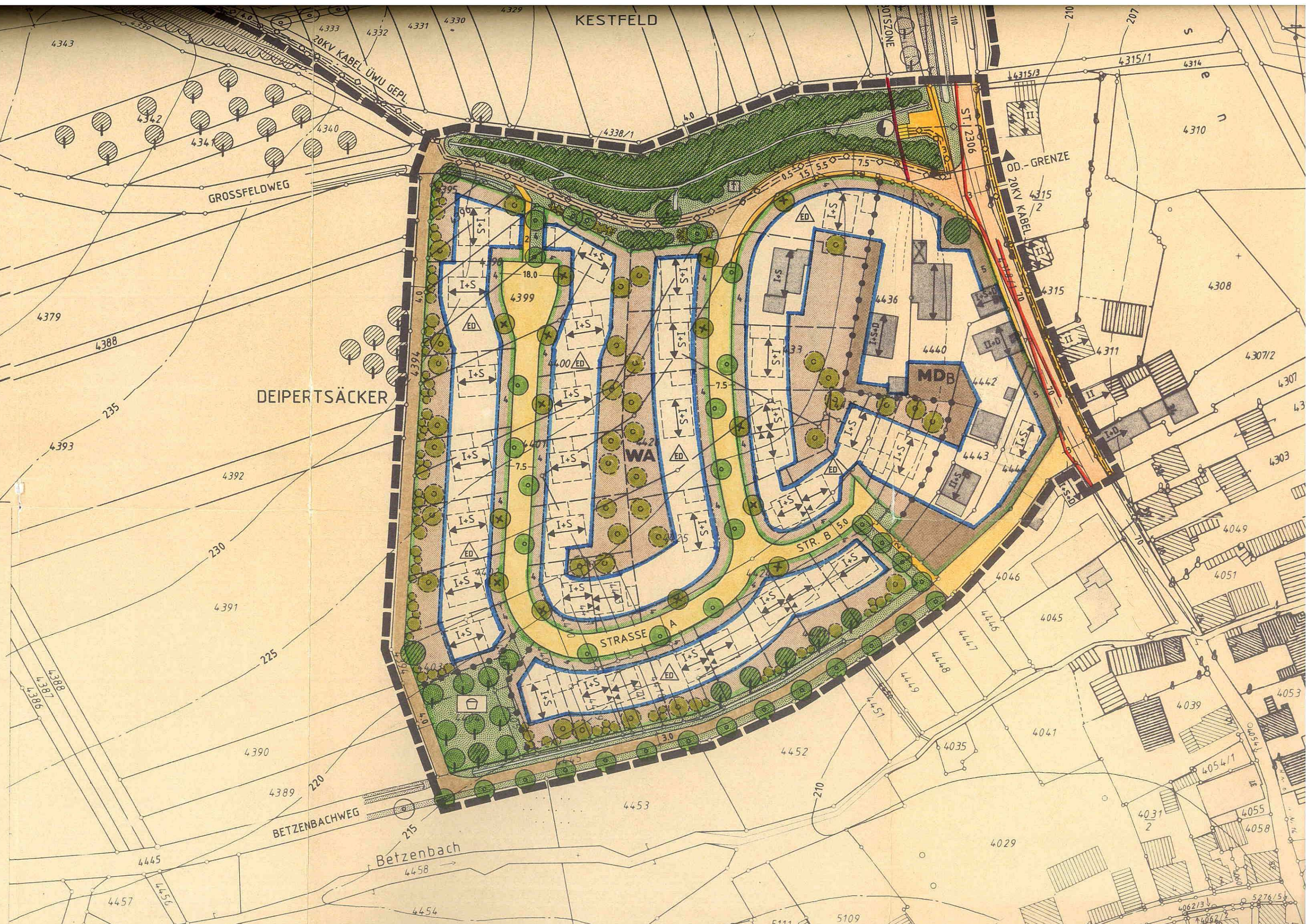
OD.-GRENZE

20KV KABEL

ST. 2306

WA

MDB



MARKT SCHÖLLKRIPPEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN DEIPERTSÄCKER

Jeweils 1 Ausfertigung an

- Liegenschaftsverwaltung
- Beitragsamt
- Raiffeisen-Hohnbau

x. K. u. Verbleib

18.3.87 Jo.

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung.



Eingeschränktes Dorfgebiet nach §§ 1 + 5 der Baunutzungsverordnung. Die in Ziff. 1+2 des Abs. 2 von § 5 BauNVO zulässige Tierhaltung darf max. 0,5 Großvieheinheiten (GV) oder 1 Stück Großvieh nicht überschreiten. 1 GV entspricht 500 kg Lebendgewicht.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO.

Im WA- Gebiet bis 0,4 GRZ

Im MD_B- Gebiet bis 0,6 GRZ

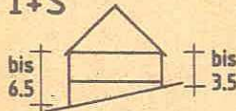
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.

Im WA- Gebiet bis 1,2 GFZ

Im MD_B- Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE für WA- und MD- Gebiet

I+S



1 Vollgeschoß zwingend, 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoß zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 40°- 46°, ohne Kniestock.

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Schleppgauben ab 45° Dachneigung.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
3. Abstand von Ortgängen mind. 2,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL

Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Firsthöhe muß 2 Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen.
3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

KRÜPPELWALM

Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe zulässig.

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche, max. 3 Wohnungen je

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche, max. 3 Wohnungen je Baugrundstück.

Bei Einzelhäusern mind. 430 m²

Bei Doppelhäusern mind. 300 m²

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

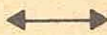
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind in Geschosßzahl und Dachneigung einheitlich zu gestalten.



Baugrenze



Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.



Grenzbebauung zwingend.

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenfläche



Mischverkehrsfläche - Parkstreifen



Geh- und Fußwege



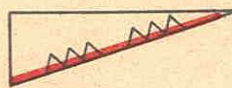
Wirtschaftswege - Erdwege



Verkehrsgrün



Straßenbegrenzungslinie



Sichtflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.



Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2306, Breite 20 m vom Fahrbahnrand.

GRÜNFLÄCHEN

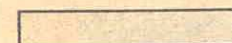


Öffentliche Grünflächen



Spielfeld

WASSERFLÄCHEN



Wassergraben

VERSORGUNGSFLÄCHEN



Flächen für Versorgungsanlagen



Trafostation geplant



Hochspannungskabel 20-kV ÜWU mit beiderseits 1,0 m Leitungsausübungsbereich vorhanden / geplant.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen oder 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zur Hälfte verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan).
3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.

GARAGEN UND CARPORTS

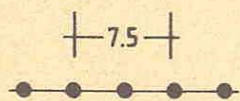
1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN

Für die talseitigen Bauzeilen Wandhöhe bis 4,0 m je nach Gelände.

ZUFAHRT

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen, max. Steigung 10 %.



Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

SCHALLSCHUTZ ZUM DORFGEBIET

Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Bei Um- und Neubauten sind entsprechend der Tab. 10 der DIN 4109 für die Außenwände und Fenster die erforderlichen Schalldämm-Maße zu wählen. Anordnung der Ruheräume zur lärmabgewandten Seite.

Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt, Nadelholzanteil höchstens 20 %. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

EINFRIEDUNG

Einfriedungen an Straßen und Grünflächen bis 0,8 m, seitlich und rückwärtig bis 1,2 m Betonmauern und Betonpfosten sowie Mauern zur offenen Land-



Vorhandene einzelne Laubbäume und Obstgehölze, die zu erhalten sind.



Vorhandener Böschungs- und Hohlwegsbewuchs, der zu erhalten ist.



Anpflanzung von hochstämmigen heimischen Laubbäumen bzw. Straßenbäumen auf öffentlichem Grund (Grünflächen und Straßenbegleitgrün), mindestens alle 20 m ein Baum. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt, erst nach Fertigstellung der Tiefbauplanung sowie der Baulandumlegung werden die Standorte festgelegt.



Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen.



Anlage einer Obstwiese bzw. mit Obstbaumreihen auf öffentlicher Grünfläche. Zu verwenden sind ausschließlich heimische Sorten.



PFLANZGEBOT HAUSBAUM

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.



PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM

In den Vorgärten sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume entsprechend den u.a. Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang. Die Anrechnung als Hausbaum ist möglich.



PFLANZGEBOT - ORTSRANDEINGRÜNUNG

Die Baugrundstücke sind durch eine 4,0 m breite Bepflanzung gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Der westliche Rand des Baugebietes ist dicht, der talseitige Rand gruppenweise zu bepflanzen.



BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGUNGSANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, daß die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas, Wasser, und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR HEIMISCHE GEHÖLZE

BÄUME (1. Größenklasse)

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Birke (*Betula pendula*).










BÄUME (2. Größenklasse)

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE STRÄUCHER:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Bergjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schneeball (*Viburnum lantana*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*).

HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
-  Flurstücksnummern
-  Höhenlinie
-  Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Vollgeschoß, S = Sockelgeschoß, D = Dachgeschoß.
-  Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
-  Vorhandene Neben- und Garagengebäude
-  Vorgeschlagene Garagenstandorte
-  Bildstock
- DACHDECKUNG** Harte Bedachung nur in roten Tönen.
- DOPPELHÄUSER** Doppelhäuser sind in Dachdeckung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten.
- STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN**
Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren.
- GARAGEN** Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.
- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT** Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.
Allgemeines Wohngebiet -WA- tags 55 dB, nachts 45/40 dB.
Eingeschränktes Dorfgebiet -MD_B- tags 60 dB, nachts 50/45 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- BÖSCHUNGEN** Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.
- SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER**
Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- OBERFLÄCHENWASSER**
Auf gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkniederschlägen ist besonders zu achten.
- ENTWÄSSERUNG** Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Oberflächen-, Dach-, Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Wässer sind soweit möglich auf den eigenen Grundstücken in Zisternen aufzufangen.
- ZISTERNEN** Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.
- SOLARENERGIE** Im Baugebiet wird die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit Solarenergie empfohlen.
- LANDWIRTSCHAFT** Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, insbesondere bei der Gülledüngung, bei Pflanzenschutzmaßnahmen und bei Erntearbeiten, können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Baugebiet entstehen. Auf eine gegenseitige Rücksichtnahme der Bewirtschafter und Anwohner ist zu achten.
- BODENFUNDE** Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.