

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücknummern
Höhenlinie
Vorhandene Böschung
Vorhandene Wohngebäude
Vorhandene Neben- und Garagengebäude
Vorgeschlagene Wohngebäude
Vorgeschlagene Garagenstandorte

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der neuesten Fassung maßgebend.

Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 19005, Teil 1, Beiblatt 1.
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB
Mischgebiet - MI - tags 60 dB, nachts 50/45 dB

BÖSCHUNGEN Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach dem im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.

BODENFUNDEN-DENKMALSCHUTZ Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden...

SCHICHTEN- UND HANDGRUCKWASSER Gegen Schichten- und Handgruckwasser sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

ENTWÄSSERUNG Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Oberflächen-, Dach-, Quell- und Dränablaufwasser dürfen nicht in den Schutzwasserkanal eingeleitet werden.

DACHFLÄCHEN Bei der Auslieferung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckelt sein.

NUTZUNGSCHABLONE

Table with columns: Art der baulichen Nutzung, Zahl der Geschosse, Bauweise, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Präambel: Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 BayDO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern...

1. Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... die Begründung, die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen.

4. Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen und die Begründung beiliegt.

Markt Schöllkrippen, den ... 1. Bürgermeister

Ausgefertigt: Markt Schöllkrippen, den ... 1. Bürgermeister

Ausgearbeitet: Bausteller: Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin; Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt

Aschaffenburg, 12.04.2012



GRÜNLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

VERSORGUNGSANLAGEN

Trafostation

Mittelspannungskabelleitung 20 kV und Niederspannungskabelleitung (NSK) 0,4 kV der E.ON Bayern AG mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungslinie.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zu 60 % verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan).

3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.

GARAGEN UND CARPORTS (offene Garagen)

1. Garagen und Carports sind innerhalb der Wohn- und Mischgebiete zulässig.

2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.

3. An der Grundstücksgrenze zusammenneigende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.

4. Dachform: Satteldach, dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.

5. Wandhöhe für die bergseitig der Straße liegende Bauzelle: Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände.

6. Ausnahmeregelung: Für die talseitigen Bauzellen die angeschlossenen Dachflächen mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckelt sein.

NEBENANLAGEN

Nach § 14 der BauNutzungsverordnung Absatz (1) Satz 1: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohn- und Mischgebiete zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkanlagen, als gewerbliche Anlagen, werden nach § 1 Abs. 6.9 BauNVO nicht zugelassen, um das Ortsbild des Baugebietes zu erhalten.

DACHEINDECKUNG

Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

FESTSETZUNGEN GRÜNDORNUNG

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksanteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen.

STELLFLÄCHEN UND ZUFÄHRTEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60% der Straßbreite des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugensteinen, Gittersteinen oder lediglich befestigte Fahrspuren.

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungshöhe an der Straße bis 1,0 m, davon sind Sockelmauern bis 0,4 m Höhe zulässig. Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m.

BAUMPFLANZUNG IN DER NAHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbaum, Grünflächen)

Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Steleiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula).

PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum)

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

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER

Hartveil (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Salweide (Salix caprea), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Sambucus nigra), Liguster ungeschlännt (Ligustrum vulgare).

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN

Efeu (Hedera helix), Kriecherich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Kletterhilfe), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'), Kletterrose, Spalierobst Apfel, Birne, Kirsche.

NADELGEHÖLZE

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

MARKT SCHÖLLKRIPPEN LANDKREIS ASCHAFFENBURG BEBAUUNGSPLAN GRAUFELD - SCHLOSSWIESEN 2. ÄNDERUNG nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung

FESTSETZUNGEN

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

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO).

MI Mischgebiet nach § 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO GRZ 0,4 Im WA-Gebiet bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen. GFZ 0,8 Im WA-Gebiet bis 0,8 GFZ

ZAHLE DER GESCHOSSE I+H+D bis 7,0 O bis 7,0 I+H+D 2 Geschosse zwingend, 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.

Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Wandhöhe für die bergseitig der Straße liegende Bauzelle: Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Talseite bis 7,0 m über Straße, Wandhöhe für die talseitig der Straße liegende Bauzelle: Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände.

2 Geschosse und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Wandhöhe für die bergseitig der Straße liegende Bauzelle: Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 9,0 m über Gelände.

Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.

ABSTANDSREGELUNG NACH ART. 6 BAYBO Ausnahme bei Erhöhung der Dachneigung: Die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mind. 3,0 m vorhanden sind.

DACHGAUBEN Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°. Bei Schieppgauben 45° Dachneigung. 2. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufhöhe. 3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m. 4. Gaubenhänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-ZWERCHGIEBEL Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen: 1. Die Firsthöhe muss mindestens 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen. 2. Die Breite des Quer-Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudebreite des Hauptgebäudes betragen. 3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

KRÜPPELWALM Krüppelwalm sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN 1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen. 2. Zur Terrassierung des Geländes sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,30 m, zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuß des Abhangs und nach dem ursprünglichen Geländeeinbau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN Offene Bauweise Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser Doppel- und Reihenhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Baugrenze Firstrichtung Satteldach Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Planziel anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen. Grenzbebauung zwingend

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF Kindergärten, Kirchen

VERKEHRSFLÄCHEN Verkehrsfläche Geh- und Fußwege Verkehrsgrün Straßenbegrenzungslinie Private Verkehrsfläche