

MARKT SCHÖLLKRIPPEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS - UND GRÜNDORDNUNGSPLAN

SCHLOSSWIESEN - STOCKWIESEN

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Von den in Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.
- GEA** Geflüdertes Gewerbegebiet nach § 1 (4) 8 BauNVO. Zulässig sind nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe, Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Ausstellungsräume. Ausnahmeweise werden zugelassen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Der gewerbliche Bauteil muß jedoch vor oder gleichzeitig mit der Errichtung einer Betriebswohnung erstellt werden.
- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
Im GE-Gebiet bis 0,8 GRZ
Im GE₊-Gebiet bis 0,8 GRZ
Im MI-Gebiet bis 0,6 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen
Im GE-Gebiet bis 2,4 GFZ
Im GE₊-Gebiet bis 2,4 GFZ
Im MI-Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IM GE +GE, GEBIET

II Halle (Gewerbegebäude)
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe 7,5 m über Gelände, Dachneigung 7'-15' Satteldach, Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen, Bsp. Sheddach. Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmeweise höher zugelassen werden.

Wohnhaus
Zulässige Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände, Satteldach, Dachneigung 15' - 35'.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IM MI-GEBIET

II + D 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände, Satteldach, Dachneigung 46' - 52'

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCK

Im GE-Gebiet mind. 1200 m²
Im GE₊-Gebiet mind. 1200 m²
Im MI-Gebiet mind. 800 m²

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Besondere Bauweise - offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- Strassenfläche
Geh- und Fußwege
Wirtschaftswege
Öffentliche Parkfläche
Strassenbegrenzungslinie
Sichflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zaune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün
Private Grünflächen - im Überschwingungsbereich
Private Grünflächen - Pflanzstreifen
Flächen für die Landwirtschaft

WASSERFLÄCHE

- Wassergraben / Kahl
Abflußgrenze/Überschwemmungsgrenze HQ 100 Istzustand
Überschwemmungsgrenze HQ 100 wird verlegt.
Über die Überschwemmungsgrenze hinausgehende Auffüllungen sind zurückzunehmen.

VERSORGUNGSFLÄCHEN

- Flächen für Versorgungsanlagen - Tafostation
Hochspannungsfreileitung 20-kV UWU mit beiderseits 10,0 m Schutzstreifen, Unterbauung nur mit Zustimmung des Überlandwerkes.
Hochspannungskabel 20-kV UWU mit beiderseits 1,0 m Schutzstreifen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmeweise bis 0,80 m Höhe zulässig. Ausnahmen sind mit dem Bauantrag besonders nachzuweisen.

FARBGESTALTUNG

- Außenwände**
Gedockte Töne, z.B. Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden. Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzulegen.
 - Dachdeckung**
Harte Bedachung in braunen bis roten Tönen, graue Welldachplatten werden ausgeschlossen.
- Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

FESTSETZUNGEN GRÜNDORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als **grünbereich** zu gestaltende Flächen festgesetzt. Bei Bauvorhaben ist mit den Bauantragsunterlagen der Genehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Planinhalt: Bsp. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Flächen, befestigte Flächen, Park-Stellplätze. Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.

EINFRIEDUNG

Höhe bis 2,0 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten.
Im Überschwemmungsbereich sind Einfriedungen nicht zulässig.

STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Der an der Industriestraße gelegene private Pflanzstreifen kann bis zu 40 % (einschließlich Zufahrt) als Parkfläche genutzt werden.
Die im Überschwemmungsbereich der Kahl gelegenen Grundstücksteile können ebenfalls als Parkfläche dienen. Befestigung mit Rasenfugenpflaster oder Schotterterrassen. Auffüllungen sind nicht erlaubt.

PFLANZBEISPIELE FÜR BÄUME

- Bestehender Bewuchs, der zu erhalten ist.
Baumreihe in der Industriestraße: Pflanzabstand ca. 15 m, Pflanzware: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Pflanzbeispiele: Tilia cordata (Winterlinde) oder Acer platanoides (Spitzahorn).
Bepflanzung mit Einzelbäumen am Graben: Pflanzware: Stammbüsche, 3 x verpflanzt, Höhe 150-300 cm bzw. Hochstämme, 2 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm. Pflanzbeispiele siehe unten.
Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen auf öffentlicher Parkfläche mit heimischen Laubgehölzen.
Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Rasenflächen. Auf 100 m Länge mind. 10 Bäume, Baumgruppen bestehend aus wenigstens 3 Bäumen. Strauchpflanzung auf mind. 60 % der Fläche des vorgesehenen Pflanzstreifens. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden. Pflanzdichte 1 St./m² emigliche Wuchshöhe 3-5 m, bei Sichtflächen 0,8 m. Pflanzware: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm. Die Breite des Pflanzstreifens ist dem Plan zu entnehmen.
Dichte Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen. Pflanzdichte: 1 Strauch bzw. Heister/m², 15 Hochstämme auf 100 m Länge. Die Breite der Pflanzstreifen beträgt 7,0 m. Pflanzware: Hochstämme 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Heister 2-3 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm.

PFLANZBEISPIELE FÜR STRÄUCHER

Cornus sanguinea (Hartriege), Corylus avellana (Hasel), Ribes alpinum (Johannisbeere), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirnsche), Prunus spinosa (Schlehobrom), Rosa canina (Heckenrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Schneebeil), Ligustrum vulgare (Liguster).

NADELGEHÖLZE

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht und sollten bei der Bepflanzung keine Verwendung finden.

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
Vorgeschlagene Grundstücksteilung
Flurstücksnummer
Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Vollgeschöß, II = 2 Vollgeschosse, D = Dachgeschöß, S = Sockelgeschöß
Vorhandene Gewerbe- und Nebengebäude
Höhenlinie
Bildstock
Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
Geländekante Auffüllung

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt.
Gewerbegebiet - GE - tags 05 dB, nachts 55/50 dB.
Geflüdertes Gewerbegebiet - GE₊ tags 60 dB, nachts 50/45 dB.
Mischgebiet - MI - tags 60 dB, nachts 50/45 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbebau, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BÖSCHUNGEN

Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen und mit den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

GRUNDWASSER

Mit hohem Grundwasserstand in den Tallagen ist zeitweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen.

WASSERVERSORGUNG

Das Planungsgebiet ist Zug um Zug mit fortschreitender Bebauung so an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung anzuschließen, daß jederzeit eine ausreichende Wasserversorgung unter genügenden Druckverhältnissen mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist. Die technischen Richtlinien und Vorschriften sowie die einschlägigen DIN-Vorschriften sind zu beachten.

ABWASSERBESEITIGUNG

Alles anfallende Niederschlags- und Brauchwasser ist dem gemeindlichen Mischwasserkanalnetz zuzuleiten. Das Kanalnetz ist entsprechend zu ergänzen, nicht ausreichende Sammler sind auszusuchen. Die in den wasserrechtlichen Verfahren für die Regenüberläufe erlaubten bzw. zu erlaubenden Werte sind einzuhalten. Gegebenenfalls sind die Überlaufwerke den Richtlinien entsprechend umzubauen.

Praambel
Aufgrund des § 2 Abs 1 und des § 10 BauGB, des Art. 91, Abs 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Marktgemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebensitzenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Markt Schöllrippen, 15.03.1994
Schatz, Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.11.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.04.1989 ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Schöllrippen, 15.03.1994
Schatz, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.03.1992 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.1992 bis einschließlich 21.05.1992 öffentlich ausgestellt.

Markt Schöllrippen, 15.03.1994
Schatz, Bürgermeister

Die Marktgemeinde hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 26.01.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 15.12.1993 als Satzung beschlossen.

Markt Schöllrippen, 15.03.1994
Schatz, Bürgermeister

Anzeige
Genehmigungsvermerk:
AZ: 60.1-610-Nr. 152
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Aschaffenburg, den 28.06.94
LANDRATSAMT
L.A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am 07.07.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Schöllrippen, 07.07.1994
Schatz, Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekt/Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg
Telefon 06921444101 Fax 06921450323

Aschaffenburg, 07.09.1989 / 23.03.1992 /
15.12.1993