

MARKT SCHÖLLKRIPPEN LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN SEITZENBERG BINGÄRTEN 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).

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

ZAHL DER GESCHOSSE

I+S+D bis 7,0 O bis 8,0
1 Geschoss 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 Bauzeile: Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Talseite bis 7,0 m über Straße. Wandhöhe für die talseitig der Straße liegende Bauzeile: Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände.

I+D bis 7,0 O bis 8,0
2 Geschosse und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze, Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Wandhöhe bis 7,0 m über Straße.

I+D bis 7,0 O bis 8,0
Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.

I+D bis 7,0 O bis 8,0
Ausnahme bei Erhöhung der Dachneigung: Die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mind. 3,0 m vorhanden sind.

I+D bis 7,0 O bis 8,0
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°, bei Schlegelgauben 45° Dachneigung.
2. Gaubenlänge 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. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

I+D bis 7,0 O bis 8,0
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 Gebäudelänge des Hauptgebüdes betragen.
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

I+D bis 7,0 O bis 8,0
Krüppelwalm Krüppelwalm sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

I+D bis 7,0 O bis 8,0
GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe 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 zulässig. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuß des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländelevel. 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.

I+D bis 7,0 O bis 8,0
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
O 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 Planstück anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
--- Grenzbebauung zwingend

I+D bis 7,0 O bis 8,0
VERKEHRSFLÄCHEN
Verkehrsfäche
ST Öffentliche Stellplätze
Geh- und Fußwege
Straßenbegrenzungslinie
Schichtflächen an Straßeneinmündungen. Innerhalb der Schichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Straßenebene nicht überschreiten.

I+D bis 7,0 O bis 8,0
GRÜNFLÄCHEN
Öffentliche Grünflächen
Spielplatz

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Böschung
- Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Geschoss, 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
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB. Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BÖSCHUNGEN Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach dem im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ Nach Art. 6 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmalen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER Gegen Schichten- und Hangdruckwasser 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 Dränwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Wässer sind soweit möglich auf den eigenen Grundstücken in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung wiederzuverwerten. Das Oberlaufwasser der Zisternen ist möglichst flächenhaft unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (WWFrei) in den Untergrund zu versickern. Die Anbindung des Oberlaufes der Zisternen an die Regenwasserkanalisation wird zugelassen.

DACHFLÄCHEN Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.

NUTZUNGSCHABLONE

WA		Art der baulichen Nutzung	
I+S+D	O	Zahl der Geschosse	Bauweise
GRZ 0,4	GFZ 0,8		
		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Pfämbel:
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Marktgemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

- Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Beträge 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.
- 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 einschließlich öffentlich ausgelegen.
- 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 gebilligt.

Markt Schöllkrippen, den

.....
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:
Markt Schöllkrippen, den

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Markt Schöllkrippen, den

.....
1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Bauweller
Dipl.-Ing. (FH) Christine Richter, Architektin
Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/424101, Fax 06021/450323

Aschaffenburg, 05.06.2012