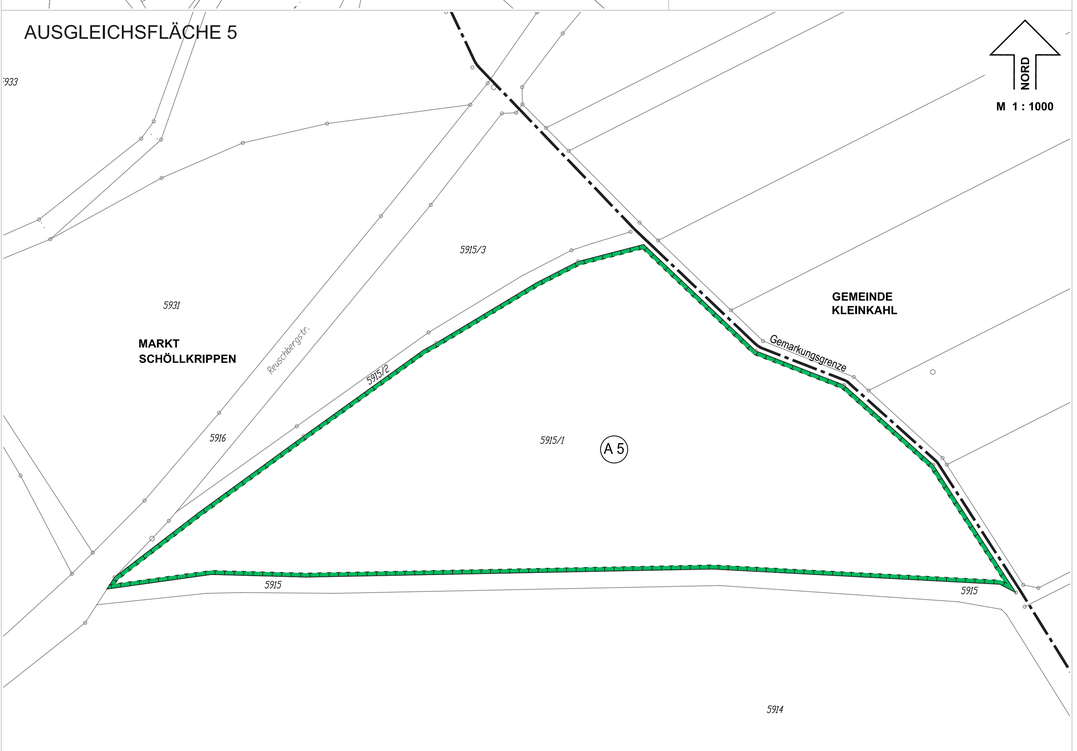
SCHEMASCHNITT M 1 : 500



Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Marktgemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.05.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 22.08.2017 hat in der Zeit vom 25.09.2017 bis 27.10.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 22.08.2017 hat in der Zeit vom 25.09.2017 bis 27.10.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2018 bis 20.07.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.05.2018 die Begründung, die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 18.06.2018 bis 20.07.2018 stattgefunden.
6. Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 31.07.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.07.2018 als Satzung beschlossen.

Schöllkrippen, den .....

Siegel

1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Schöllkrippen, den .....

Siegel

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 11.10.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Schöllkrippen, den .....

Siegel

1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101, Fax.: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 22.08.2017, 11.05.2018, 31.07.2018

BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 857 Flurstücksnummern
- 235 Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

HINWEISE

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Vorgeschlagene Garagenstandorte

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG
Die Abstandsflächentiefen richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

STAATSSTRASSE 2305
Auf die von der Staatsstraße 2305 (Laudenbacher Straße) auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm, wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich aktiver und passiver Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, durch geeignete Grundrissgestaltung die ruhebedürftigen Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

IMMISSIONEN AUS LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN
Auf die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) wird hingewiesen.

BODENFUNDE-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 und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

BERGBAU
Bei Baugrunduntersuchungen und Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren.

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

ENTWÄSSERUNG
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Oberflächen-, Dach-, Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal DN 200 angeschlossen werden.
Das Niederschlagswasser wird über eine Rückhalteanlage in Form eines Stauraumkanals SRK DN 1200 gedrosselt zur Trennkanalisation in der Laudenbacher Straße und über die bestehende Regenwasserkanalisation in die Kahl eingeleitet.
Dacheindeckungen mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zugelassen.
Der Nachweis einer erlaubnispflichtigen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in die Kahl erfolgt anhand des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER
Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

ZISTERNEN
Empfehlung, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen aufzufangen und zur Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser zu verwenden.

VERSICKERUNG VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER
Unter Einhaltung der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wasserrechtlich erlaubnisfrei.

BODENSCHUTZ
Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Bei einer flächenhaften Ausbringung von nicht mehr benötigtem Oberboden in der heimischen Landwirtschaft zur Bodenverbesserung müssen zwingend die Voraussetzungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erfüllt sein.

REGENERATIVE ENERGIEN
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarthermie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN
Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung der Befestigung in wasserdurchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigten Fahrspuren.

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen für Ersatz - und Ausgleichsmaßnahmen

(A 1) – (A 4)

Innerhalb des Plangebietes
Böschungsflächen entlang Staatsstraße 2305
Ergänzung des Vegetationsbestandes, Pflanzung mit Einzelbäumen und Strauchgruppen.
A1 Flurstück Nr. 3614
A2 Teilfläche Fl.Nr. 2731/1 (Laudenbacher Straße) und Teilfläche Fl.Nr. 3610
Ortsrandbepflanzung aus Baum- und Strauchgruppen
A3 Flurstück Nr. 3604 und 3607
A4 Flurstück Nr. 3607 und 3607/1
A1 - A4
Anrechenbar ist jeweils ein Flächenanteil von 50 %.

(A 5)

Ausserhalb des Plangebietes:
A5 Flurstück Nr. 5915/1, Gesamtgröße 22.270 m²
davon als Ausgleichsfläche geeignet 8.275 m².
Anpflanzung weiterer Hecken und Feldgehölze, Anlage einer Steuobstwiese aus (Wild-) Obsthochstämmen. Die Stämme von Hochstämmen und flächige Gehölzpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.
Pflegemaßnahmen:
Die vorgesehenen Obstbaumpflanzungen sind durch fachgerechten Pflegeschnitt und sachkundige Pflege für mindestens 20 auf die Pflanzung folgende Jahre zu betreuen.

ARTENSCHUTZ
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Planungsgruppe Natur und Umwelt Frankfurt a. Main vom 15.12.2017 ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.
Maßnahmen zur Vermeidung:
- Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit vom 01.10 bis 28.02.
- Baumhöhlenkontrolle
- Gebäudeabbruch in der Zeit vom 01.11. - 28.02.
- Umweltbaubegleitung (UBB)
- Umsiedlung Zauneidechsen (falls Vorkommen bestätigt)
- Errichtung temporärer Schutzzäune (falls Vorkommen bestätigt)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen):
- Ersatz Gebäudequartiere/Brutplätze von Fledermäusen und Vögel
- Ersatzlebensraum Zauneidechsen (falls Vorkommen bestätigt)
- Ersatzlebensraum Gebüschbrüter (Goldammer, Klappergrasmücke)
- Ersatzlebensraum Streuobstwiese (Steinkauz, Gartenrotschwanz, Feldsperling)

PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum.
Zu verwenden sind hochstämmige standortgerechte heimische Laubbäume,
Pflanzware: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm.
Die Baumscheiben sollen nach DIN 18915 mind. eine offene Fläche von 6 m² haben und sind mit niedrigen Sträuchern bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM
Je Baugrundstück ist mind. 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.

ÖFFENTLICHE GRÜNSTREIFEN
Bepflanzung des Grünstreifens gegenüber der freien Landschaft.
Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Rasenflächen.
Pflanzdichte: 1 St/1,5 m², endgültige Wuchshöhe 3 - 5 m.
Pflanzware: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 - 150 cm.

ÖFFENTLICHE GRÜNSTREIFEN ENTLANG DER FUSSWEGE
Anpflanzung von Einzelbäumen.
Zu verwenden sind hochstämmige standortgerechte heimische Laubbäume,
Pflanzware: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm.

Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

PFLANZENMATERIAL:
Einzusetzen ist autochthones Pflanzenmaterial

BÄUME: Acer campestre (Feld - Ahorn), Acer platanoides (Spitz - Ahorn), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Buche), Prunus avium (Vogel - Kirsche), Quercus robur (Stiel - Eiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winter - Linde).
Es sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden.

OBSTBÄUME: Obstbäume in heimischen Streuobstsorten, ergänzt mit: Cydonia oblonga (Quitte), Malus sylvestris (Holz - Apfel), Pyrus pyraster (Holz - Birne).

FRUCHTBÄUME: Castanea sativa (Esskastanie), Juglans regia (Walnuss), Sorbus domestica (Speierling).
Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu verwenden.

STRÄUCHER: Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Mespilus germanica (Mispel), Prunus cerasifera (Kirsch - Pflaume), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose), Rosa rugosa (Apfelrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Wasserschneeball).
Es sind 60 - 150 cm hohe Sträucher zu verwenden.

KLETTERPFLANZEN: Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia `Engelmanii`), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

4,0 m — Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO

DACHFORMEN
Als Dachformen sind das Satteldach und das höhenversetzte Pultdach zulässig.
Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.

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

DACHGAUBEN
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°, bei Schleppgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Trauflänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-ZWERCHGIEBEL
Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Firsthöhe muss mind. 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

EINFRIEDUNG
Einfriedungshöhe bis max. 1,30 m Höhe, davon sind Sockelmauern bis 0,40 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sichtschutzzäune von bis zu 1,80 m Höhe, auf einer Länge von jeweils 5,00 m je seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenze.

MOBILFUNKANLAGEN
Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild am Ortsrand nicht zu beeinträchtigen.

MARKT SCHÖLLKRIPPEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
AM KEILRAIN 1. ERWEITERUNG

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO

WA — **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO

WA 1		WA 2		Art der baulichen Nutzung	
GRZ 0,35	GFZ 0,8	GRZ 0,4	GFZ 1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
I+S+D	O	II+D	O	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

GRZ 0,35 Im WA 1 - Gebiet Grundflächenzahl bis 0,35

GRZ 0,4 Im WA 2 - Gebiet Grundflächenzahl bis 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)

GFZ 0,8 Im WA 1 - Gebiet Geschossflächenzahl bis 0,8

GFZ 1,2 Im WA 2 - Gebiet Geschossflächenzahl bis 1,2

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

I+S+D 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°.
Wandhöhe für die bergseitig der Straße liegende Bauzeile:
Bergseite bis 4,50 m über Gelände, Talseite bis 7,50 m über Straße;
Wandhöhe für die talseitig der Straße liegende Bauzeile:
Bergseite bis 4,50 m über Straße, Talseite bis 7,50 m über Gelände.

II+D 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°.
Wandhöhe Bergseite bis 7,50 m über Gelände, Talseite bis 9,00 m über Gelände.

WANDHÖHE Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bzw. Hinterkante Gehweg bzw. Schrammbord bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, STÜTZMAUERN UND MAUERN
1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,20 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
2. Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrassierung des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m (Ansichtshöhe) zugelassen. Werden durch die Geländesituation höhere Stützmauern/Mauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mind. 1,00 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO

O — Offene Bauweise
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

NEBENANLAGEN Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Abs. 1 Satz 1:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Firstrichtung Satteldach
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung ausgenommen.

Grenzbebauung zwingend (nur für Doppelhäuser)

STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

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 verwendet werden.
3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,50 x 5,00 m festgesetzt.

GARAGEN UND CARPORTS (offene Garagen)
1. Garagen und Carports sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie: Garagen mind. 5,00 m, Carports mind. 3,00 m.
6. Ausnahmeregelung für die Talseite: Wandhöhe bis 5,0 m je nach Gelände.

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohneinheit ist eine Grundstücksfläche von mind. 175 m² nachzuweisen.

VERKEHRSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Gehweg / Fußweg
Wirtschaftsweg
Verkehrsgrün

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Private Grünflächen

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtflächen 3m/70m.
Im Bereich der Sichtfläche dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art (z.B. Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel) eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

IMMISSIONSSCHUTZ - SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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.

56,3/47,5 dB — Lärmisophone (Berechnung siehe Begründung)

SCHALLSCHUTZ Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 müssen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern u. Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten o. Raumnutzungen mind. die in Tab. 7 des Teils 1 der DIN 4109 vom Januar 2018 für den betreffenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schlafräume sollten möglichst schallabgewandt orientiert werden. Dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Die schallgedämmten Lüftungen müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.