



HINWEISE

- Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Vorgeschlagene Garagengebäude.
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne.
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG: Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der neuesten Fassung maßgebend.
- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT: Nach DIN 19005, Teil 1, Beiblatt 1. Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/50 dB. Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbeterrain, der höhere auf Verkehrsärm bezogen.
- IMMISSIONEN: Auf die von der Kreisstraße AB 18 und Staatsstraße 2306 auf das Baugelände einwirkenden Immissionen, insbesondere der Verkehrslärm, wird hingewiesen. Der schalltechnische Orientierungswert wird in der Nähe der Kreis- u. Staatsstraße überschritten, siehe Berechnung des Beurteilungswertes im Abschnitt "4. Begründung". Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen (sowohl aktiv als auch passiver Lärmschutz) können gegenüber den Straßenbausträger der Kreis- und Staatsstraße weder derzeit noch in Zukunft geltend gemacht werden.
- SCHALLSCHUTZ: Bei Neubauten und wesentlichen Änderungen der vorhandenen Bebauung, die näher als 27 m zur Kreisstraße AB 18 oder näher als 31 m zur Staatsstraße 2306 liegen, sind Ruheräume zur schallabgewandten Seite anzuordnen.
- STAATSSTRASSE 2306: Im Straßenbereich der Staatsstraße 2306 sind die Auflagen und Bedingungen der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg vom 16.10.2015 zu beachten.
- BOSCHUNGEN: Durch Entwässerungen entstehende Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach dem in Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.
- BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ: Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodenartefakten unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverzüglich zu beibehalten.
- RODUNGSZEITRAUM: Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen sind aus Artenschutzgründen in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BImSchG.).
- SCHICHTEN- UND HANGROCKWASSER: Gegen Schichten- und Hangrockwasser sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- OBERFLÄCHENWASSER: Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- ENTWÄSSERUNG: Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Quell- und Dränabwasser dürfen nicht in den Schutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Wässer sind soweit möglich auf den eigenen Grundstücken in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung wiederzuverwerten. Das Oberflächwasser der Zisternen ist möglichst flächenhaft unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFV) in den Untergrund zu versickern. Die Abtinderung des Überlaufes der Zisternen an die Mischwasserkanalisation wird zugelassen.
- DACHFLÄCHEN: Bei der Verankerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.

VERSORGUNGSANLAGEN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB: Flächen für Versorgungsanlagen, Trafostation.
- 110 kV Bahnstromfreileitung BL 0454, Abzweig Aschaffenburg - Filaden. Schutzstreifenbreite beiderseits der Leitungsachse je 18,0 m. Innerhalb des Schutzstreifenbereichs sind nach DIN EN 50341 / VDE 0210 und VDE 0105 geforderten Höhen- und Seitenbeschränkungen unbedingt zu beachten. Anpflanzung von Gehölzen mit einer maximalen Entwurzhöhe von 3,5 m über vorhandenem Gelände zulässig.
- Mittelspannungskabel 20 kV Bayernwerk AG mit beiderseits 1,0 m Schutzzonebereich.

WASSERFLÄCHEN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB: Wassergraben.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- 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 Vorgartenebene zu 60 % verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnung). 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 Wohngebäudeflächen zulässig. 2. Maximale Länge bei Grenzbauung 9,0 m. 3. An der Grundstücksgrenze zusammenstreichende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung. 4. Dachform dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°. 5. Abstand von der Straßengrenzungslinie: Garagen mind. 5,0 m, Carports mind. 3,0 m. 6. Ausnahmeregelung: Für die tafelförmigen Bauzeilen Wandhöhe bis 5,0 m je nach Gelände.
- NEBENANLAGEN: Nach § 14 der BauNutzungsverordnung Absatz (1) Satz 1: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohngebäudeflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugelände gelegenen Grundstücke oder des Baugelbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe). Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
- MOBILFUNKANLAGEN: Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild des Baugelbietes zu erhalten.
- DACHEINDECKUNG: Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

FESTSETZUNGS GRÜNORDNUNG

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG: Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksanteile als grünerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der BauNutzungsverordnung ist den Baumängernunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt: z.B.: Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...
- STELLFLÄCHEN UND ZUFÄHRTEN: Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60% der Straßentiefe des Baugrundstückes nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugensteinen, Gittersteinen oder lediglich befestigte Fahrschienen.
- EINFRIEDRUNGEN: Einfriederhöhe an der Straße bis 1,0 m, davon sind Sockelmauern bis 0,4 m Höhe zulässig. Einfriederhöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m.
- BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE 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. Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.
- Die Baugrundstücke sind durch Befüllung mit Baum- und Strauchgruppen gegenüber der freien Landschaft abzumarkieren. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, Grünflächen)

- Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Birke (*Betula pendula*).

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

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

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

- Hartleuchter (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenröhren (*Euonymus europaeus*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Salweide (*Salix caprea*), Heckenrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Sambucus nigra*), Liguster ungeschulten (*Ligustrum vulgare*).

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLEETTERPFLANZEN:

- Efeu (*Hedera helix*), Krötenfarn (*Polygonum auriculatum*), Blaugreen (*Wisteria sinensis*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Viktoria Wein (*Parthenocissus quinquefolia* Kletterhilfe), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* Engelwurz), Kletterrosen, Spalterobst Ähre, Birke, Kirsche).

NADELGEHÖLZE

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Nach § 9 Abs. 6 BauGB: Kreisstraße AB 18 Ortsdurchfahrtsgrenze mit Abschnitls- und Stationierungsangaben, Naturpark Spessart, Bldstock - Säulenbildstock Ruhbornstrasse.

BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze, Flurstücksnummer, Höhenlinie, Vorhandene Böschung, Vorhandene Wohngebäude (I = 1 Geschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss), Vorhandene Neben- und Garagengebäude.

Aschaffenburg, 09.07.2013, 09.12.2013

MARKT SCHÖLLKRIPPEN LANDKREIS ASCHAFFENBURG

ORTSBEBAUUNGSPLAN HOFSTÄDTEN 2. ÄNDERUNG

MIT DEN TEILBEREICHEN "RUHBORNSTRASSE, AMEISENÄCKER, AUF DEM HALBEN MORGEN, AM SCHNEPPENBACHER WEG"

Im Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO: GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO. Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ. GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO. Im WA - Gebiet bis 0,8 GRZ.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

- I: 1 Vollgeschoss zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Wandhöhen, Talseite bis 7,0 m über Straße bzw. über Gelände, Bergseite bis 8,0 m über Gelände bzw. über Straße.
- II: 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Wandhöhen, Talseite bis 7,0 m über Straße bzw. über Gelände, Bergseite bis 4,0 m über Gelände bzw. über Straße.
- III: 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Wandhöhen bis 7,0 m über Straße bzw. Gelände.
- IV: 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Wandhöhen bis 7,0 m über Straße bzw. Gelände.

ABSTANDSREGELUNG NACH ART. 6 BAYBO

- Ausnahme bei Erhöhung der Dachneigung: Die durch den Bauzustand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mind. 3,0 m vorhanden sind.

DACHGAUBEN

- Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 30°. 2. Gaubentiefe 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. Gaubendächer und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-ZWERCHGIEBEL

- Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen: 1. Die Firsthöhe muss mindestens 0,8 m unter dem Hauptfirst liegen. 2. Die Breite des Quer-Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgiebels betragen. 3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

KRÖPPELWALM

- Kröppelwalm sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie zur Terrassierung des Geländes bis 1,20 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauamt besonders zu begründen. Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO: Offene Bauweise Einzel- oder Doppelhäuser. Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Baugrenze: Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Plan anzugeben. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen. Grenzbebauung zwingend.

VERKEHRSLÄCHEN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB: Verkehrsfläche, Geh- und Fußwege, Verkehrsgrün, Straßenbegrenzungslinie.

GRÜNFLÄCHEN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB: Öffentliche Grünflächen, Spielplätze, Private Grünflächen.