

Tennisplatz

1431/5

SCHMERHOHLSWEG

GEMEINSCHAFTSFL  
GRÜNFLÄCHE  
GEMEINSCHAFTL  
VERKEHRSFLÄCHE  
WOHNWEG

MI II

0.6 1.2

0 FD/SD

0-30°

MI I+D

0.6 1.2

SD

45-48°

MI II

0.6 1.2

0 SD

25-30°

(BEST WOHNHAUSER)

VORMWALLER STR

2177

1518

M 1:1000

NORD

# MARKT SCHÖLLKRIPPEN

Landkreis Aschaffenburg




## BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

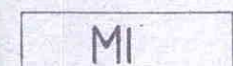
„DIE AU“ 1. Erweiterung

### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

 Grenze des Geltungsbereiches

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

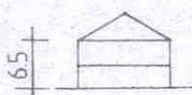
 Mischgebiet nach § 6 Bau NVO


#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG


GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO bis 0,6 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL NACH § 17 BauNVO bis 1,2 GFZ  
maßgebend sind die Baugrenzen.

#### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

II SD  2 Vollgeschosse als Höchstgrenze,  
Wandhöhe bis 6,50 m über Gelände, Satteldach,  
Dachneigung 25 - 30 Grad

I + D  1 Vollgeschosß und ein als Vollgeschosß anzurechnendes  
Dachgeschosß als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 4,50 m / 3,80 m  
über Gelände, Satteldach, Dachneigung 45 - 48 Grad

II FD/SD  2 Vollgeschosse als Höchstgrenze,  
Wandhöhe bis 7,50 m über Gelände, Flachdach, oder  
Satteldach, 0 - 30 Grad.

DACHÜBERSTÄNDE Traufe bis 0,50 m,  
Ortgang bis 0,30 m.

DACHGAUPEN Einzelgaupen als Schleppgaupen, Satteldachgaupen,  
Quergiebel oder Zwerchhäuser sind zulässig  
unter folgenden Voraussetzungen:

Dachneigung mind. 45 Grad  
Abstand von Ortgängen mind. 2,0 m  
Blindgaupen sind unzulässig  
Gaupenlänge höchstens 3,0 m



#### FARBGESTALTUNG

- 1) Dachdeckung (Steildach): Harte Bedachung in Rottönen
- 2) Außenwände: Fein strukturierter Außenputz in Weiß oder Grautönen.  
Holzschalungen in Naturtönen, Ocker oder Grautönen.

#### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

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


#### BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN

  Offene Bauweise,  
Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig


MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE  
Bei Einzelhäusern mind. 500 qm  
Bei Doppelhäusern mind. 250 qm

 Baugrenze

 Baulinie

 Firstrichtung Satteldach. Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen.

#### VERKEHRSFLÄCHEN

 Wohnweg (Befestigte Gemeinschaftsfläche)

#### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

##### NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

##### GARAGEN

Erforderlich sind 2 KFZ-Stellplätze/Wohneinheit.  
Die bestehenden 3 Reihenhäuser erhalten jeweils eine Garage, sowie einen Stellplatz auf der Gemeinschaftsfläche zugeordnet.

Gemeinschaftsfläche: 5 Garagen  
5 offene Stellplätze

Dachneigung : 25 - 30 Grad oder begrüntes Flachdach

Auf dem Grundstück:

Für die Neubebauung ist jeweils 1 Garage innerhalb der Baugrenze oder ein Stellplatz im Einfahrtsbereich zu errichten. Die/der jeweils fehlende Garage / Stellplatz ist auf der Gemeinschaftsfläche nachzuweisen.

- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und bei Grenzbebauung bis max. 8,00 m Länge zulässig.
- Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0 - 7 Grad (begrünt).
- Abstand von der Straßenbegrenzungslinie 5,0 m.
- Auf der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.

#### ZUFAHRT

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen.

< 4.0 >

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

### FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

#### FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB werden die nicht bebaubaren Grundstückseile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Bei Bauvorhaben ist mit den Bauantragsunterlagen der Baugenehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Planinhalt: Pflanzplan (Aufteilung der Flächen), Geländeschnitt, befestigte Flächen mit Materialangaben, Stellplätze (Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen).

Bei der Durchführung von Pflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom gesetzt werden.

#### EINFRIEDUNG

Zum Außenbereich hin bis 1,20 m Höhe als Maschendrahtzaun in einer Pflanzung geführt. Einfriedungshöhe seitlich und am Wohnweg bis 0,80 m als Staketenzaun oder 0,50 m als Mauer.

#### STELLFLÄCHEN und ZUFAHRTEN

Die Stellplätze vor den Wohnhäusern sind mit offenen Fugen auszubilden, z.B. Rasenfugen, Gittersteine oder lediglich gepflasterte Fahrspuren.



Bestehender Bewuchs, der zu erhalten ist.



Randbepflanzung zur Straße und am Übergang zur offenen Landschaft hin mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern.



Pflanzgebot Einzelbäume im Straßenraum (Gemeinschaftsfläche): An den gekennzeichneten Stellen sind einheimische Laubbäume anzupflanzen.

#### PFLANZBEISPIELE FÜR BÄUME

Acer campestre (Feldahorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Pulus tremula (Zitterpappel), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Tilia cordata (Winterlinde), Betula pendula (Birke), Salix caprea (Salweide), Prunus padus (Traubenkirsche), Obstbäume.

#### PFLANZBEISPIELE FÜR STRÄUCHER

Cornus sanguinea (Hartriegel), Ligustrum vulgare (Liguster), Viburnum lantana (Schneeball), Prunus spinosa (Schlehdorn), Rosa canina (Heckenrose), Corylus avellana (Hasel), Ribes alpinum (Johannisbeere), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche).

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

#### HINWEISE



Spielplatz



Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

1431/5

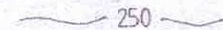
Flurstücksnummer



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Gewerbe- und Nebengebäude



Höhenlinie



Vorgeschlagene Garagenstandorte/  
Gemeinschaftsgaragen



Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne



Stützmauer, Geländekante Auffüllung

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

1 Ausfertigung am 16.7.98  
an II/3 7/0

Der Traufbereich der Bäume an dem geschützten Landschaftsteil „Hohle“ darf nicht beschädigt werden. Ein Heranrücken der Bebauung (auch mit Nebenanlagen) wird ausgeschlossen.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt.

Mischgebiet - MI - tags 60 dB, nachts 50/45 dB.  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

SCHICHT- und HANGDRUCKWASSER  
Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.

BÖSCHUNGEN durch Erdbewegungen sind 1:2 oder flacher anzulegen.

MARKT SCHÖLLKRIPPEN  
BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

Landkreis Aschaffenburg  
„Die Au“, 1. Erweiterung

Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses  
vom 21.04.1997.

Ausgearbeitet  
Dipl. Ing. Arch.  
Margarete Elsässer  
Vornwalder Str. 7  
63825 Schöllkrippen

Schöllkrippen, den 22.06.1998



1. Bürgermeister

Schöllkrippen 20.10.97

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde  
mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2  
BauGB in der Zeit vom 02.06.1997 bis  
einschließlich 02.07.1997 öffentlich  
ausgelegt.

Die Marktgemeinde hat  
mit Beschluß des Gemeinderates  
vom 04.05.1998

den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB  
als Satzung beschlossen.

Schöllkrippen, den 22.06.1998



1. Bürgermeister

Schöllkrippen, den 22.06.1998

1. Bürgermeister

Anzeigevermerk des Landratsamtes

AZ: 50.1-610-Nr. 152  
Eine Verletzung von Rechts-  
vorschriften wird nicht gel-  
tend gemacht.

Aschaffenburg, den 07.07.98

LANDRATSAMT  
i. A.

  
GRUNDEL

Die Durchführung des Anzeigever-  
fahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) wurde  
am 16.07.98

ortsüblich bekanntgemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der  
Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB).

Schöllkrippen, den 16.07.98

Bürgermeister

