



Präambel:
 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 Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

- Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 26.03.2007 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.05.2007 hat in der Zeit vom 21.05.2007 bis 21.06.2007 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.05.2007 hat in der Zeit vom 21.05.2007 bis 21.06.2007 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2007 bis 10.10.2007 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 26.06.2007 in der Zeit vom 10.09.2007 bis einschließlich 10.10.2007, in der Fassung vom 12.11.2007 in der Zeit vom 03.12.2007 bis einschließlich 03.01.2008 und in der Fassung vom 17.01.2008 in der Zeit vom 11.02.2008 bis einschließlich 25.02.2008 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.03.2008 die Bebauungsplanänderung mit der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2008 als Satzung beschlossen.

Markt Schöllkrippen, den

- Siegel -

1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Markt Schöllkrippen, den

- Siegel -

1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
 (Entfällt, sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).

Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
 Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Markt Schöllkrippen, den

- Siegel -

1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
 Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schöffner
 Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
 Telefon 06021/424101, Fax. 450323

Aschaffenburg, 03.05.2007 / 26.06.2007
 12.11.2007 / 17.01.2008

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Baumform und die Firstrichtung.
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- Vorhandene / gepante Böschung
- Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans
- Geschützter Landschaftsbestandteil "Schmerholzh" gemäß Verordnung vom 13.01.1984 Landratsamt Aschaffenburg.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
 Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB.
 Mischgebiet - MI - tags 60 dB, nachts 50/45 dB.
 Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbetärm, 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.
- 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 Überlaufwasser der Zisternen ist möglichst flächenhaft unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFräV) in den Untergrund zu versickern. Die Abführung des Überlaufes der Zisternen an die Regenwasserkanalisation wird zugelassen.
- DACHFLÄCHEN**
 Bei der Verickung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckelt sein.
- BODENFUNDE**
 Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

- STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN**
 Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigte Fahrspuren.
- EINFRIEDUNGEN**
 Einfriedungen entlang den Straßen bis 0,8 m. seitlich und rückwärtig bis 1,3 m. Betonmauern und -pfeiler sowie Mauern zur offenen Landschaft sind nicht erlaubt. Vorhandener schlichtholzartiger Gehölzbestand im Bereich der Schmerhohle, der zu erhalten und zu schützen ist. Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten und zu schützen ist.
- BÖSCHUNGSBEPFLANZUNG**
 Die neuen Böschungen an der Verbindungsstraße sind mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.

- PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM**
 In den Vorgärten sind Laubbäume entsprechend den unten angeführten Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang. Die Anrechnung als Hausbaum ist möglich. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.
- 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.
- BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGUNGSANLAGEN**
 Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas, Wasser, und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.
- 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), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.
- PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:**
 Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Salweide (Salix caprea), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Sambucus nigra), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare).

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

**MARKT SCHÖLLKRIPPEN
 LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
 DIE AU 6. ÄNDERUNG**

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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).
- MI** Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
 Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ
 Im MI - Gebiet bis 0,6 GRZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
 Im WA - Gebiet bis 0,8 GFZ
 Im MI - Gebiet bis 0,8 GFZ

- ZAHL DER GESCHOSSE**
 II bis 7,0
 2 Geschosse und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 7,0 über Gelände, Satteldach, Dachneigung 32° - 40°.
- KNIESTOCK**
 Ein Kniestock ist bei Einhaltung der Wandhöhe bis 0,5 m Höhe zulässig, gemessen wird innen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Sparren der tragenden Konstruktion.
- DACHGAUBEN**
 Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.
 2. Schleppgauben ab 45° Dachneigung.
 3. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens der 1/2 Traufhöhe.
 4. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
 5. Gaubenzonen und Blindgauben sind unzulässig.
- QUER-ZWERCHGIEBEL**
 Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
 1. Dachneigung und Dachdeckung sollen dem Hauptgebäude angeglichen werden, es sind auch bogenförmige Dächer z.B. Tonnendächer zulässig. Flachdächer sind nicht erlaubt.
 2. Die Firsthöhe muss mindestens 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
 3. Die Breite des Quer-Zwerchgiebels darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
 4. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

- WALMDACH**
 Bei Bauvorhaben ist auch ein Walmdach zulässig. Ein Mindestverhältnis von Firstlänge zu Gebäudelänge von 1 : 3 ist einzuhalten. Die Neigung des Walms soll steiler als die des Hauptdaches sein.
- KRÜPPELWALM**
 Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.
- FLACHDACH**
 Im Mischgebiet sind auch Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 40° zulässig.
- ABSTANDSREGELUNG**
 Nach Art. 6 der BayBO.

- GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**
 1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
 2. Zur Terrassierung des Geländes sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,30 m, zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuß des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeneiveau. 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.

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- Besondere Bauweise - offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Baugrenze
- Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planfeld anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

- VERKEHRSLÄCHEN**
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche - Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

- GRÜNFLÄCHEN**
 Private Grünflächen - Böschungen
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
 1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplätze nachzuweisen.
 2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zu 60 % verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan).
 3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.

- GARAGEN UND CARPORTS**
 1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.
 3. An der Grundstücksgrenze zusammenfassende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
 4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
 5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
 6. Ausnahmeregelung: Für die taillierten Bauzeilen Wandhöhe bis 4,0 m je nach Gelände.
- Breite in Meter (z.B. Straßenbreite).
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.
- Niederspannungskabelführung (NSK) 0,4 kV E.ON AG mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse.