

AUSGLEICHSFLÄCHE  
 -STREUOBSTWIESE  
 -HECKENSTREIFEN  
 -MULDE FÜR OBERFLÄCHENWASSER

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
 "NÖRDLICH DER STEINSTRASSE"

# MARKT SCHÖLLKRIPPEN

ORTSTEIL SCHNEPPENBACH  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

je 1 Ausfertigung  
an Steueramt  
u. Liegenschaftsverw.  
gegeben  
15.10.99  
Jo.

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## BUCHENÄCKER

### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.



Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO.

Im WA- Gebiet bis 0,4 GRZ

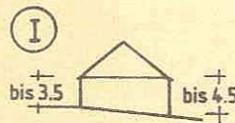
Im MD- Gebiet bis 0,6 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.

Im WA- Gebiet bis 1,2 GFZ

Im MD- Gebiet bis 1,2 GFZ

#### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE



1 Vollgeschoß zwingend, und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze. Bergseite Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 4,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 38°- 43°, ohne Kniestock.

#### DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

#### QUERGIEBEL

Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Firsthöhe muß 2 Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen.
3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

#### KRÜPPELWALM

Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1.50 m zulässig.

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

#### MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Pro Wohneinheit mind. 175 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche,  
max. 3 Wohnungen je Baugrundstück.

Bei Einzelhäusern mind. 450 m<sup>2</sup>

Bei Doppelhäusern mind. 320 m<sup>2</sup>

#### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Bei Einzelhäusern mind. 450 m<sup>2</sup>  
Bei Doppelhäusern mind. 320 m<sup>2</sup>

## GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.



Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig



Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.



Baugrenze



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



Grenzbebauung zwingend

## VERKEHRSFLÄCHEN



Mischverkehrsfläche



Geh- und Fußwege



Wirtschaftswege



Straßenbegrenzungslinie

## GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

**NEBENANLAGEN** Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

## GARAGEN UND STELLPLÄTZE

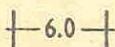
1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen oder 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zur Hälfte verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan).
3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.

## GARAGEN UND CARPORTS

1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0-7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

## ZUFAHRT

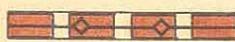
Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen, max. Steigung 10 %.



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.



Mit Leitungsrecht belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde.  
- geplanter Kanal



Mulde zur Oberflächenwasserableitung

# FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

## FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt, Nadelholzanteil höchstens 20 %. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

## STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

## EINFRIEDUNG

Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mäuerchen bis 0,4 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 0,80 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht, senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,3 m Höhe. Maschendrahtzäune sind in einer Pflanzung zu führen. Betonpfosten sind nicht erlaubt.



Vorhandener Gehölzbestand der zu erhalten ist - § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Die Gehölze dürfen bei Bauarbeiten nicht beschädigt werden, sie sind zu schützen bzw. zu sichern.



Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen bzw. Straßenbäumen auf öffentlichem Grund. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16-18 cm Stammumfang. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt, erst nach Fertigstellung der Tiefbauplanung sowie der Baulandumlegung werden die Standorte festgelegt.



### PFLANZGEBOT HAUSBAUM

Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.



Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Erstpflanzung durch die Gemeinde.

## 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)

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

## PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbäume, Pflanzung in Straßenräumen)

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

## BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Bergjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum lantana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) ungeschnitten.

## HINWEISE



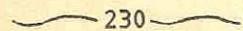
Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

1234

Flurstücksnummern



Höhenlinie



Vorhandene Wohngebäude

I = 1 Vollgeschoß, D = Dachgeschoß, S = Sockelgeschoß.



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



Vorhandene Neben- und Garagengebäude



Vorgeschlagene Garagenstandorte

### GARAGEN

Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.

### SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.

Allgemeines Wohngebiet -WA- tags 55 dB, nachts 45/40 dB.

Dorfgebiet -MD- tags 60 dB, nachts 50/45 dB.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

### BÖSCHUNGEN

Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

### SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER

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

### OBERFLÄCHENWASSER

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

### QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER

Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

### ZISTERNEN

Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

### SOLARENERGIE

Im Baugebiet wird die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit Solarenergie empfohlen.

### BODENFUNDE

Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

**LANDWIRTSCHAFT** Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen insbesondere bei der Gülledüngung, bei Pflanzenschutzmaßnahmen und bei Erntearbeiten können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Baugebiet entstehen. Auf eine gegenseitige Rücksichtnahme der Bewirtschafter und Anwohner ist zu achten.