



M 1 : 1000



KESTÄCKER-  
GEUBELSÄCKER

MD B

WA

WA

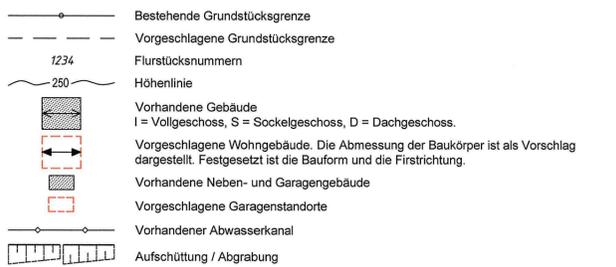
WA

KESTFELD

BEBAUUNGSPLAN DEIPERTSÄCKER

Spielplatz

# HINWEISE



**DOPPELHÄUSER** Doppelhäuser sind in Dachdeckung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten.

**STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN** Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrschienen.

**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. Eingeschränktes Dorfgebiet - MD B - 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 HANDRUCKWASSER** Gegen Schichten- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

**OBERFLÄCHENWASSER** Auf gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkniederschlägen ist besonders zu achten.

**ENTWÄSSERUNG** Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Oberflächen-, Dach-, Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Wässer sind soweit möglich auf den eigenen Grundstücken in Zisternen aufzufangen.

**ZISTERNEN** Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

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

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

**BODENFUNDE** Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.



# SONSTIGE FESTSETZUNGEN

**NEBENANLAGEN** Nebenanlagen gemäß § 14 sind nur außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

**GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

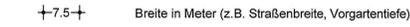
- Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplätze nachzuweisen.
- Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zur Hälfte verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan).
- Die Größe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

**GARAGEN UND CARPORTS**

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

**AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN** Für die talseitigen Bauzeilen Wandhöhe bis 4,0 m je nach Gelände.

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



**SCHALLSCHUTZ ZUM WOHNBEIET** Fläche für Aufschüttung (Lärmschutzwall - Lärmschutzzaun) entlang der Staatsstraße 2306, Höhe siehe Begründung

Im Dachgeschoss der ersten Bauzeile sind in den der Staatsstraße zugewandten Geschossbereiche nur Zuhörbereiche zulässig. Anordnung der Ruheräume zur lärmabgewandten Seite. Der aktive Schallschutz ist vor Nutzung der Wohnhäuser zu errichten.

**SCHALLSCHUTZ ZUM DORFGEBIET** Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Bei Um- und Neubauten sind entsprechend der Tab. 10 der DIN 4109 für die Außenwände und Fenster die erforderlichen Schalldämm- Maße zu wählen. Anordnung der Ruheräume zur lärmabgewandten Seite. Der Nachweis ist mit den Planunterlagen vorzulegen.

**DACHEINDECKUNG** Für Wohngebäude Dacheindeckung rot bis rotbraun (Dachziegel, -pfannen und -steine), keine hochglänzenden Materialien oder Metalleindeckungen.

# MARKT SCHÖLLKRIPPEN LANDKREIS ASCHAFFENBURG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN KESTÄCKER - GEUBELSÄCKER 1. 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

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung.
<b>MD<sub>B</sub></b>	Eingeschränktes Dorfgebiet nach §§ 1+5 Baunutzungsverordnung. Die in Ziff. 1+2 des Abs. 2 von § 5 BauNVO zulässige Tierhaltung darf max. 0,5 Großvieheinheiten (GV) oder 1 Stück Großvieh nicht überschreiten. 1 GV entspricht 500 kg Lebendgewicht.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**GRUNDFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauNVO  
Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ  
Im MD<sub>B</sub> - Gebiet bis 0,6 GRZ

**GESCHOSSFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.  
Im WA - Gebiet bis 1,2 GFZ  
Im MD<sub>B</sub> - Gebiet bis 1,2 GFZ

**ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** für WA - und MD - Gebiet  
**I+S**  
1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zwingend, Wandhöhe bis 4,0 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 7,0 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 40°- 46°.

**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. Schleppgauben ab 45° Dachneigung.  
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.  
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.  
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse 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 Walmes soll steiler als die des Hauptdaches sein.

**KRÜPPELWALM** Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

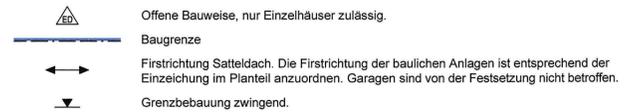
**ABSTANDSREGELUNG** Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

**MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**  
Pro Wohneinheit mind. 175 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, max. 3 Wohnungen je Baugrundstück.  
Bei Einzelhäusern mind. 430 m<sup>2</sup>.  
Bei Doppelhäusern mind. 300 m<sup>2</sup>.

#### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe: sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
- Zur Terrassierung des Geländes: sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,30 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Schiefe am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeneiveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.

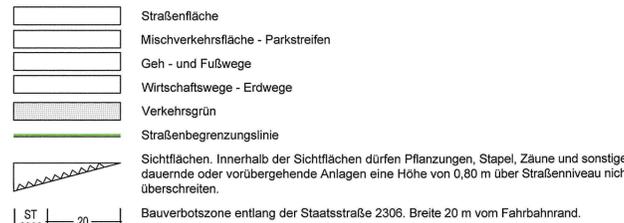
#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



#### FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Flächen für den Gemeinbedarf  
Kindergarten

#### VERKEHRSFLÄCHEN



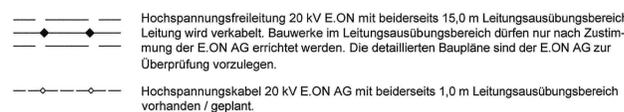
#### GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen  
Spielplatz  
Private Grünflächen

#### WASSERFLÄCHEN

Wassergraben

#### VERSORGUNGSANLAGEN



# 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. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

**EINFRIEDUNGEN** Einfriedungen an Straßen und Grünflächen bis 0,8 m, seitlich und rückwärtig bis 1,2 m, Betonmauern und -pfosten sowie Mauern zur offenen Landschaft sind nicht erlaubt.

Vorhandene einzelne Laubbäume und Obstgehölze, die zu erhalten sind.  
Vorhandener Böschungs- und Hohlwegsbewuchs, der zu erhalten ist.

Anpflanzung von hochstämmigen heimischen Laubbäumen bzw. Straßenbäumen auf öffentlichem Grund (Grünflächen und Straßenbegleitgrün), mind. alle 20 m ein Baum. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt, erst nach Fertigstellung der Tiefbauplanung sowie der Baulandumlegung werden die Standorte festgelegt.

Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen.

Anlage einer Obstbaumwiese bzw. mit Obstbaumreihen auf öffentlicher Grünfläche. Zu verwenden sind ausschließlich heimische Sorten.

**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.

**PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM** In den Vorgärten sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume entsprechend den u.a. Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang. Die Anrechnung als Hausbaum ist möglich.

**PFLANZGEBOT - ORTSRANDEINGRÜNUNG** Die Baugrundstücke sind durch eine 4 m breite Bepflanzung gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Der westliche Rand des Baugebietes ist dicht, der talseitige Rand gruppenweise zu bepflanzen.

**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 HEIMISCHE GEHÖLZE**  
**BÄUME** (1. Größenklasse)  
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus pedunculata), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula).  
**BÄUME** (2. Größenklasse)  
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.

**PFLANZBEISPIELE STRÄUCHER:**  
Hartrieel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Himbeere (Rubus idaeus), Heckenrose (Rosa canina), Schneeball (Viburnum lantana), Schlehorn (Prunus spinosa).

<p>Präambel: Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 BauGB, des Art. 91 Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Marktgemeinderat diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.</p>	<p>Der Marktgemeinderat Schöllkrippen hat in der Sitzung vom 03.02.2003 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Markt Schöllkrippen, den 24.11.2003</p>
<p>Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.05.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2003 bis einschließlich 18.09.2003 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Markt Schöllkrippen, den 24.11.2003</p>	<p>Die Marktgemeinde Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.11.2003 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.05.2003 als Satzung beschlossen.</p> <p>Markt Schöllkrippen, den 24.11.2003</p>
<p>Ausgefertigt:</p> <p>Markt Schöllkrippen am: 24.11.2003</p>	<p>Genehmigungsvermerk: (Entfällt sofern die Bebauungsplanänderung keiner Genehmigung bedarf).</p> <p>Aschaffenburg, 05.05.2003</p>
<p>Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 27.11.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Markt Schöllkrippen, den 28.11.2003</p>	<p>Aschaffenburg, 05.05.2003</p>