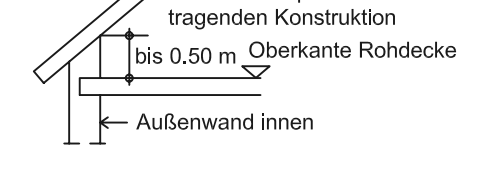




### WEITERE HINWEISE

- DOPPELHÄUSER** Doppelhäuser sind in Dachdeckung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten.
- STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN** Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren.
- 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 Gewerbetärm, 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 HANDGRUCKWASSER** Gegen Schichten- und Handgruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- OVERFLÄCHENWASSER** Auf gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkniederschlägen ist besonders zu achten.
- ENTWÄSSERUNG** Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Oberflächen-, Dach-, Quell- und Dränagesammler dürfen nicht in den Schutzwasserkanal 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 Gülleflügelung, bei Pflanzenschutzmaßnahmen und bei Entearbeiten können Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen im Baugebiet entstehen. Auf eine gegenseitige Rücksichtnahme der Bewirtschafter und Anwohner ist zu achten.
- BODENFÜNDE** Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- STAATSTRASSE** Auf die von der Staatsstraße 2306 auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen, Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.

### BEISPIEL - KNIESTOCK



### 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.
  - Ausnahmeregelung: 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 %. Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe). Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.
- SCHALLSCHUTZ ZUM WOHNBEIET** Fläche für Aufschüttung, vorhandener Lärmschutzwall entlang der Staatsstraße 2306. Im Dachgeschoss der ersten Bauzeile sind in den der Staatsstraße zugewandten Geschossbereichen nur Zubehöräume zulässig. 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.
- 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 Metallendeckungen.

### FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

- FREILÄCHENGESTALTUNG** Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nachholanteil 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 Baugrundstückes 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 -pfeiler sowie Mauern zur offenen Landschaft sind nicht erlaubt. Vorhandene einzelne Laubbäume und Obstgehölze, die zu erhalten sind. Vorhandener Böschungs- und Hohlwegbewuchs, der zu erhalten ist. Anpflanzung von hochstämmigen heimischen Laubbäumen bzw. Strauchbäumen auf öffentlichem Grund (Grünflächen und Straßenbegleitgrün), mind. alle 20 m ein Baum. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt, erst nach Fertigstellung der Tierbauplanung sowie der Baulandumlegung werden die Standorte festgelegt.
- BAUM- UND STRAUCHBEPFLANZUNG** auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen. Anlage einer Obstbaumreihe 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 - ORTSRANDENGRÜNDUNG** Die Baugrundstücke sind durch eine 4 m breite Bepflanzung gegenüber der freien Landschaft abzusichern. 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 VERSORGNUNGSANLAGEN** 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:** Hartflegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Pfaffenröhren (Euonymus europaeus), Himbeere (Rubus idaeus), Heckenrose (Rosa canina), Schneeball (Viburnum lantana), Scheldhorn (Prunus spinosa).

### HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- Vorhandener Abwasserkanal
- Aufschüttung / Abgrabung

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 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

- Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktmeeinderates vom 25.04.2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.06.2006 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 29.08.2006 hat in der Zeit vom 02.01.2007 bis 02.02.2007 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 29.08.2006 hat in der Zeit vom 02.01.2007 bis 02.02.2007 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.03.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2007 bis 23.05.2007 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, die Begründung, in der Fassung vom 27.03.2007, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2007 bis einschließlich 23.05.2007 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 25.05.2007 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.03.2007 als Satzung beschlossen.

Markt Schöllkrippen, .....  
- Siegel - .....  
1. Bürgermeister

Ausgefertigt: .....  
Genehmigungsvermerk: (Entfällt, sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).  
Markt Schöllkrippen am: .....  
- Siegel - .....  
1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Bebauungsplanänderung ist damit wirksam in Kraft getreten.  
Ausgearbeitet: Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg Telefon 06021424101, Fax. 450323  
Markt Schöllkrippen, den ..... Aschaffenburg, 29.08.2006 / 27.03.2007  
- Siegel - .....  
1. Bürgermeister

# MARKT SCHÖLLKRIPPEN LANDKREIS ASCHAFFENBURG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN KESTÄCKER - GEUBELSÄCKER 2. ÄNDERUNG

## FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

- Grenze des Geltungsbereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung.
- MD 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 B - Gebiet bis 0,6 GRZ
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.  
Im WA - Gebiet bis 1,2 GFZ  
Im MD B - 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. Schiefeingebäude ab 45° Dachneigung.  
2. Gaubentiefe insgesamt höchstens 1/3 der Traufentiefe.  
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 Zageinheiten 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 Gebäudebreite von 1 : 3 ist einzuhalten. Die Neigung des Walmses soll steiler als die des Hauptdaches sein.

- KRÜPPELWALM** Krüppelwäme 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 Sohle am Fuße des Abhangs und nach dem ursprünglichen Geländeverlauf. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind in Geschosshöhe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- Baugrenze
- Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Zeichnung im Plan anzudeuten. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- Grenzbebauung zwingend.

- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenfläche
- Mischverkehrsfläche - Parkstreifen
- Geh- und Fußwege
- Wirtschaftsweg - Erdwege
- Verkehrsröhre
- Verkehrsröhre
- 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.
- Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2306. Breite 20 m vom Fahrbahnrand.

- GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Private Grünflächen

- WASSERFLÄCHEN**
- Wassergraben
- VERSORGNUNGSANLAGEN**
- Hochspannungsfreileitung 20 kV E.ON mit beiderseits 15,0 m Leitungsausübungsbereich. Leitung wird verkabelt. Bauwerke im Leitungsausübungsbereich dürfen nur nach Zustimmung der E.ON AG errichtet werden. Die detaillierten Baupläne sind der E.ON AG zur Überprüfung vorzulegen.
- Hochspannungskabel 20 kV E.ON AG mit beiderseits 1,0 m Leitungsausübungsbereich vorhanden / geplant.