



BEBAUUNGSPLAN
"GROHACKER / SÄMERÄCKER /
BANGERT"

MARKT SCHÖLLKRIPPEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

KIRCHPFAD

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 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

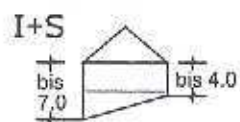
Im MD_B - Gebiet bis 0,6 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.

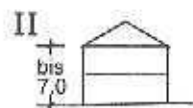
Im WA - Gebiet bis 1,2 GFZ

Im MD_B - Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE für WA - und MD - Gebiet



1 Vollgeschoss, 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 38° - 43°.



2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 7,0 m über natürlichem Gelände, Satteldach, Dachneigung 38° - 43°.

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. Gaubenzlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
2. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
3. Gaubenzbänder, Blind- und Schleppgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL

Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Firsthöhe muss mindestens 0,60 m 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.

KRÜPPELWALM

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

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

Die Gebäude an der mit * gekennzeichneten Grundstücksgrenze können mit verminderter Abstandsfläche mind. 3.0 m errichtet werden.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche, max. 3 Wohnungen je Baugrundstück.
Bei Einzelhäusern mind. 400 m².

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

1. 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.
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 Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeniveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

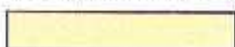


Baugrenze



Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

VERKEHRSFLÄCHEN



Mischverkehrsfläche



Parkplatz



Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün



Private Grünflächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN

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

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen.
Je Wohneinheit bis 50 m² 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

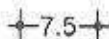
1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie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

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 %.



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

WEITERE SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- ENTWÄSSERUNG** Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Oberflächen-, Dach-, Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Es sind Zisternen als Rückhalteanlagen einzubauen, Mindestspeichervolumen 2000 l mit Drosselung zur Verzögerung des Ablaufes.
- DACHEINDECKUNG** Für Wohngebäude Dacheindeckung rot bis rotbraun (Dachziegel, -pfannen und -steine), keine hochglänzenden Materialien oder Metalleindeckungen.
- DACHFLÄCHEN** Bei der Versickerung von Niederschlagswasser und Einleitung in den Rohrgrundgraben dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.
- SCHALLSCHUTZ** Bei allen Neubauten sind in allen Aufenthaltsräumen, die nach Norden ausgerichtet sind, Schallschutzfenster einzubauen. Weiterhin müssen die Außenwände der DIN entsprechen. Insgesamt ist das Gebäude so zu bauen, dass die zulässigen Lärmwerte in den Gebäuden unterschritten werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Landschaftsschutzgebiet Spessart

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 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 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigte Fahrspuren.

EINFRIEDUNGEN

Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mäuerchen bis 0,40 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 0,80 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,30 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune sind in einer Pflanzung zu führen. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.



Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten und zu schützen ist, - § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.



Anpflanzung von hochstämmigen heimischen 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 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.

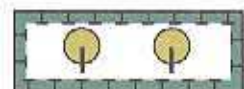


PFLANZGEBOT HAUSBAUM

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.



Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Bepflanzung gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.



Flächen für Ersatz - und Ausgleichsmaßnahmen. Bewertung / Bilanzierung (siehe Begründung). Fläche: Fl.Nr. 2760 u. 2761, Größe: 3.708 m², Bestand: Wiese.

Folgende Maßnahmen sind auszuführen:

Anlage einer extensiv genutzten Obstwiese (ca. 27 Bäume)

Pflege der Wiesenfläche: In den ersten 3 Jahren 1-2 mal mähen bis zum 30.06. und 30.09. mit Entfernen des Schnittgutes. Danach wahlweise einmal jährlich bis zum 30.06. mähen mit Entfernen des Schnittgutes, oder mulchen. Die Baumscheibe ist gras- und krautfrei zu halten, keine Düngung. Die Bäume sind von Wildverbiss zu schützen. Folgende Arten werden empfohlen:

Bohnapfel, Brettacker, Danziger Krautapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Lohrer Rambour, Schöner von Boskoop; Gute Luise, Mollbusch, Gellerts Butterbirne; Bühler Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge; Speierling; Schwarze Knorpelkirsche etc.

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*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum lantana*), Liguster ungeschnitten (*Ligustrum vulgare*).

NADELGEHÖLZE

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

HINWEISE



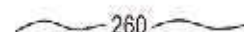
Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1234

Flurstücksnummern



Höhenlinie



Vorhandene Wohngebäude

I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss.



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



Vorhandene Neben- und Garagengebäude



Vorgeschlagene Garagenstandorte



Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

WEITERE HINWEISE

- GARAGEN** Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² 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 HANGDRUCKWASSER**
Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- OBERFLÄCHENWASSER**
Auf gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkniederschlägen ist besonders zu achten.
- GRUNDWASSER** Mit hohem Grundwasserstand im Talbereich ist zeitweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).
- QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER**
Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- 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.
- STAATSSTRASSE** Auf die von der Staatsstraße 2306 auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.
- BESCHRÄNKTE PERSÖNLICHE GRUNDDIENSTBARKEITEN**
Die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Kirchpfad und deren Rechtsnachfolger verpflichten sich auf Verlangen der Gemeinde, gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 797, die davon ausgehenden Immissionen, sowie den Festbetrieb und alle Veranstaltungen auf dem Grundstück entschädigungslos und unentgeltlich zu dulden. Die Duldungspflicht erlischt, sobald das Grundstück Flst.-Nr. 797 einer anderen Nutzung zugeführt wird.

BEISPIEL - KNIESTOCK

