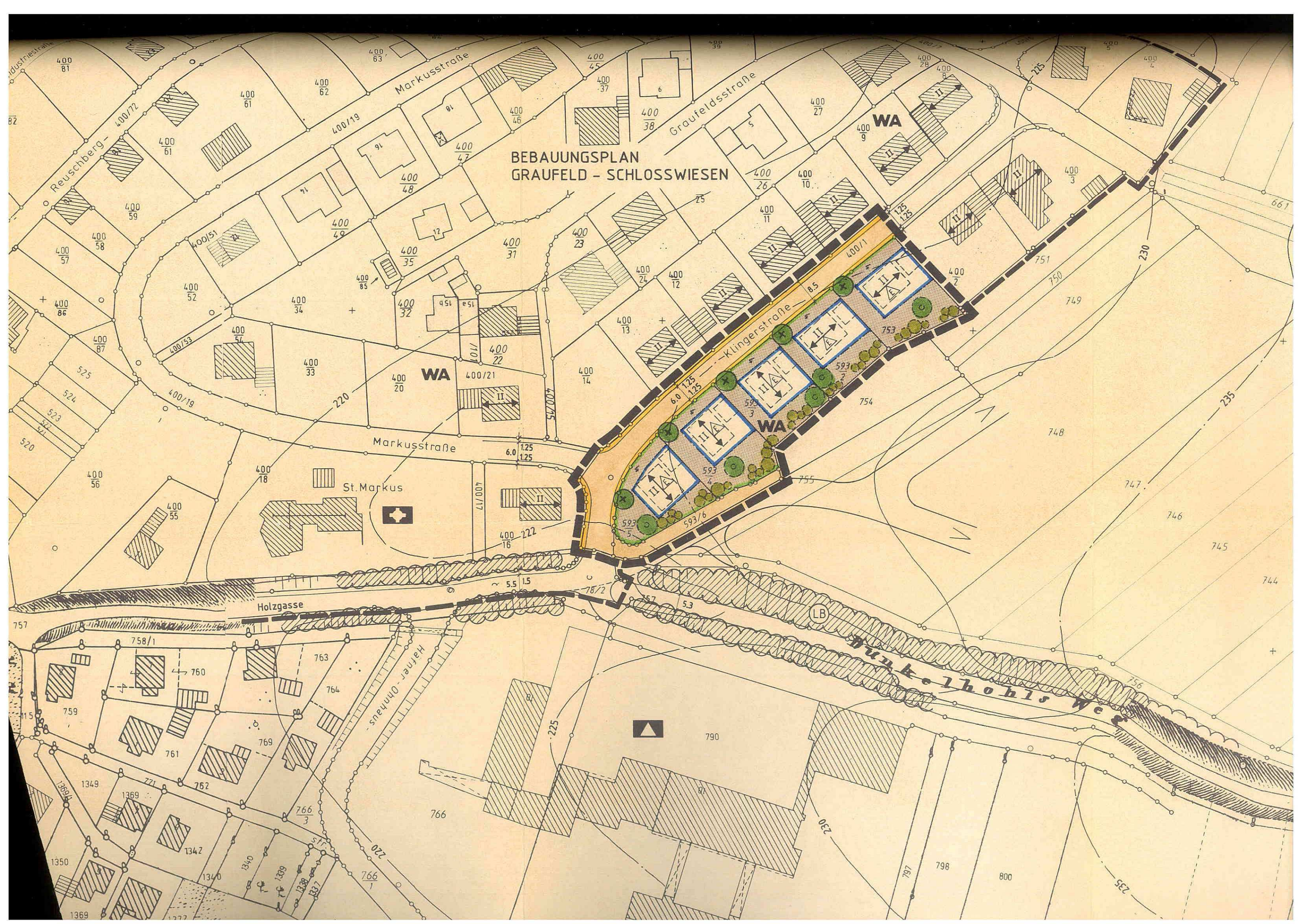


BEBAUUNGSPLAN
GRAUFELD - SCHLOSSWIESEN



WA

WA

WA

WA

LB

St. Markus

Holzgasse

Hanner-Othaus

Hankelholzer Weg

MARKT SCHÖLLKRIPPEN


LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN


KLINGERSTRASSE

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

 Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

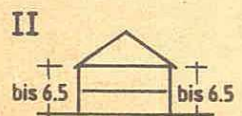
 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO.
Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
Im WA - Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

II  2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, talseits 2 Vollgeschosse zwingend Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände, bergseits Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 35° - 40°, ohne Kniestock.


DACHGAUBEN Einzelgauben als Spitzgauben oder in Form von Quergiebeln sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 40°
2. Gaubenslänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
3. Abstand von Ortgängen mind. 2,5 m.
4. Gaubenbänder, Blind- oder Schleppgauben sind unzulässig.

KRÜPPELWALME Zulässig sind Krüppelwalme bis zu 1/3 der Dachhöhe.

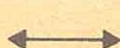
MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
Bei Einzelhäusern mind. 500 m²

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind im Hangbereich ausnahmsweise bis 0,80 m Höhe zulässig. Ausnahmen sind mit dem Bauantrag besonders nachzuweisen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

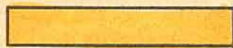
 Baugrenze

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

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenfläche



Geh- und Fußwege



Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

GARAGEN

1. Garagen 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 Zufahrtsbeite 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 %.

+ 5.0 +

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

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 dem Landratsamt 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 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

Einfriedungshöhe an der Straße bis 0,80 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig bis 1,2 m. Maschendrahtzäune sind in einer Pflanzung zu führen. Betonpfosten sind nicht erlaubt.



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 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 Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume)

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



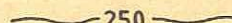





PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbäume, Vorgärten, Pflanzung im Straßenraum)

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

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STÄUCHER:

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

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
	Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

GARAGEN Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.

SCHALLTECHNISCHER OIENTIERUNGSWERT nach DIN 18005; Teil 1, Beiblatt 1.
Allgemeines Wohngebiet -WA- tags 55 dB, nachts 45/40 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.

M. 1 : 1000

