



HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Böschung
- Vorhandene Gebäude
I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss.
- Vorgeschlagene Gebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT** 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 Erdbehebungen entstehende Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach dem im Plan vorgesehenen Bspispielen zu bepflanzen. Vorhandene oder beim Straßenaufbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.
- SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER** Gegen Schichten- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- OBERFLÄCHENWASSER** Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- GRUNDWASSER** Mit hohem Grundwasserstand im Talbereich ist zeitweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).
- ENTWÄSSERUNG** Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Oberflächen-, Dach-, Quell- und Dränwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Wässer sind soweit möglich auf den eigenen Grundstücken in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung wiederzuverwenden. Das Oberflächenwasser der Zisternen ist fächchenartig unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFrV) in den Untergrund zu versickern. Die Anbindung des Überlaufes der Zisternen an die Regenwasserkanalisation wird zugelassen.
- DACHFLÄCHEN** Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.
- BODENFUNDE** Auf Bodenfundes ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- VERBINDUNGSSTRASSE** Auf die von der Verbindungsstraße auf das Baugelände einwirkenden Verkehrslärmmissionen sind hingewiesen. Es liegt im Ermessen der Grundstückseigentümer, passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.
- EMISSIONEN** Vom WA-Gebiet (Seniorenheim) sind alle derzeitigen und zukünftigen Lärmmissionen, die vom Schule - Sport - Freizeitcharakter des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgehen, zu dulden. Insbesondere sind dies die Lärmmissionen der Märkte (2x jährlich, von weiteren Festen (ca. 1x jährlich), des Sportbetriebes, des Betriebes der Sport- und Mehrzweckhalle, des an und abfahrenden Verkehrs und dgl. Der Markt Schöllkrippen ist berechtigt, zur Absicherung dieser Verpflichtung eine Grunddienstbarkeit einzufordern. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind am Pflegeheim vorzusehen.

1. Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 26.03.2007 gemäß § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 91 Abs. 3 BayVO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.05.2007 hat in der Zeit vom 21.05.2007 bis 21.06.2007 stattgefunden.
3. 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 03.05.2007 hat in der Zeit vom 21.05.2007 bis 21.06.2007 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2004 bis 16.08.2007 beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, die Begründung, in der Fassung vom 26.06.2007, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2007 bis einschließlich 16.08.2007 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 20.08.2007 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.08.2007 mit Begründung in der Fassung vom 20.08.2007 als Satzung beschlossen.

Markt Schöllkrippen, den

- Siegel -

1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Markt Schöllkrippen, den

- Siegel -

1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
(Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).

Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Markt Schöllkrippen, den

- Siegel -

1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schaffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon 0602/1424101, Fax 450323

Aschaffenburg, 03.05.2007 / 26.06.2007
20.08.2007

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 vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze... Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.
- PARKPLÄTZE UND STELLFLÄCHEN**
Die notwendigen Parkplätze und Stellflächen sind mit Ausnahme der Fahrgasse, offenporig anzulegen (z.B. Rasenpflaster, Schotterterrassen).
- Vorhandender schluhwaldartiger Gehölzbestand im Bereich der Schmerzhöhle, der zu erhalten und zu schützen ist.
 - Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten und zu schützen ist.
 - Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen auf öffentlichen und privaten Flächen. Zu verwenden sind Hochstämme mit 18-20 cm Stammumfang.
 - Bepflanzung der privaten Grünflächen mit Baum- und Strauchgruppen, dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Einzelheiten der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen und Maßnahmen sind Teil der Planunterlagen der Baugenehmigungsanträge.
- FASSADEN- UND MAUERBEGRÜNUNG**
Die Gebäude (z.B. Sporthalle) sind mit Klettergehölzen einzurünnen.
- Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen. Teilfläche: Flst.-Nr. 1431/3, Größe: 1550 m², Bestand: Ackerfläche. Folgende Maßnahmen sind auszuführen: Anlage eines Wildgehölzhecke Anpflanzung einer mindestens 4-5-reihigen Hecke (Breite 8-10 m) aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Pflanzgröße sollte bei baumartigen Gehölzen 2 x verpflanzte Heister, Höhe 150 / 200 cm, bei Sträuchern 2 x verpflanzte und Höhe 60 / 100 cm nicht unterschreiten. Die Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen. Folgende Arten werden empfohlen: Feldahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Winterlinde, Hartriegel, Hasel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball, Heckenrose, Schlehe.
- BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGENSANLAGEN**
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 STANDORTGERECHTE BÄUME:**
Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Traubeneiche (Quercus petraea), Graueiche (Alnus incana), Birke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Silberweide (Salix alba), Winterlinde (Tilia cordata), Zitterpappel (Populus tremula), Obstbäume.
- PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:**
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Schlehedorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Salweide (Salix caprea), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Sambucus nigra), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare).
- BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:**
Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' Kletterhilfe), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).
- NADELGEHÖLZE**
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20 % zu beschränken.

MARKT SCHÖLLKRIPPEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
SCHULE - SPORT - FREIZEIT-ANLAGEN 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**
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO). Für ein Pflegeheim, andere Nutzungen sind nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRUNDFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauNVO
Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauNVO
Im WA - Gebiet bis 1,2 GFZ
- ZAHL DER VOLLGESchosSE**
- II** Sport- und Mehrzweckhalle - 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 10,0 m über Gelände. Satteldach, Pultdach oder Flachdach Dachneigung 0° - 30°.
 - III** Pflegeheim - 3 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 11,0 m über Gelände. Satteldach, oder Pultdach, Dachneigung 28° - 38°.
- 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. Dachneigung des Gebäudes mindestens 30°.
2. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Schleppegauben, Gaubebänder und Blindgauben sind unzulässig.
- ABSTANDSREGELUNG** Nach Art. 6 + 7 der BayVO.
- GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**
Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe: sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- b** Besondere Bauweise - offene Bauweis, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
 - Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
- Flächen für den Gemeinbedarf
Fläche für Marktveranstaltungen (Markusmarkt, Michaelmarkt, weitere Veranstaltungen), Sport und Mehrzweckhalle.

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenfläche
 - Mischverkehrsfläche, Wege
 - Verkehrsfläche - Parkplatz
 - Straßenbegrenzungslinie
- VERSORGUNGSANLAGEN**
- Fläche für Versorgungsanlagen
 - Trafostation
 - Niederspannungskabelleitung (NSK) 0,4 kV E.ON AG mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssache.
- GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün
- WASSERFLÄCHEN**
- Freihaltung der Talmulde 10,0 m beidseitig des Höllebachs für den Hochwasserabfluss. Der Bereich ist von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Bauwerken und Einfriedungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sicherzustellen. Stoffe sind so zu lagern, dass bei Hochwasser ein Abtreiben oder eine Gewässerunreinigung vermieden wird.
 - Verrohrungsstrecke (DN 800) Höllebach (Gew. III)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Breite in Meter (z.B. Straßenbreite).
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.
- Schutz- und Regenwasser Kanal

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Geschützter Landschaftsbestandteil "Schmerzhöhle" gemäß Verordnung vom 13.01.1984 Landschaftsamt Aschaffenburg.