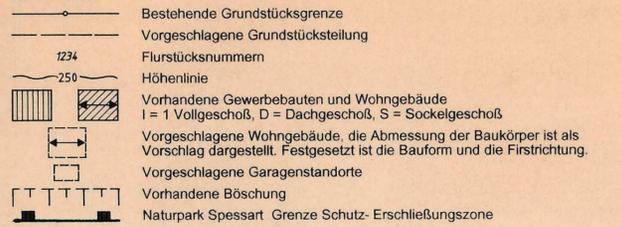


HINWEISE



ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

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

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt. Gewerbegebiet - GE - tags 65 dB, nachts 55/50 dB. Sondergebiet - SO - tags 65 dB, nachts 55/50 dB. 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 und mit den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen. 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.

GRUNDWASSER Mit hohem Grundwasserstand in den Tallagen ist zeitweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

GARAGEN

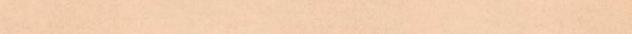
- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
- An der Grundstücksgrenze zusammenfassende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.
- Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0°-7°.
- Abstand von der Straßenbegrenzungslinie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

FARBGESTALTUNG

- Außenwände Gedeckte Töne, z.B. Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden. Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzuzeigen.
- Dachdeckung Harte Bedachung in braunen bis roten Tönen, graue Welldachplatten werden ausgeschlossen.

SCHALLSCHUTZ Wegen der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes im Eingeschränkten Dorfgebiet sind für die Bebauung zur Staatsstraße die Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen. Die Fenster zur Staatsstraße müssen einen ausreichend hohen Schalldämmwert besitzen, um die Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes aufzunehmen.

Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.



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 dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Park-Stellplätze. Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.

EINFRIEDUNGEN IM GEWERBEGEBIET Höhe bis 1,8 m aus Maschendraht mit Stahlrohrposten. Der Zaun ist von der Straßenbegrenzungslinie aus hinter die Pflanzung zu setzen.

EINFRIEDUNGEN IM DORFGEBIET Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mauerchen 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 1,3 m Höhe zulässig. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.

STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Der an der Erschließungsstraße gelegene private Pflanzstreifen kann bis zu 40 % (einschließlich Zufahrt) als Parkfläche genutzt werden. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren.

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

Baumreihe in der Straße A Pflanzabstand ca. 15 m, Pflanzware: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Pflanzbeispiele: Fraxinus excelsior (Esche) oder Quercus pendunculata (Stieleiche).

Anlage einer Obstbaumwiese 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 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Rasenflächen. Auf 100 m Länge mind. 10 Bäume, Baumgruppen bestehend aus wenigstens 3 Bäumen. Strauchpflanzung auf mind. 60 % der Fläche des vorgesehenen Pflanzstreifens. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden. Pflanzdichte 1 St./m², endgültige Wuchshöhe 3-5 m, bei Sichtflächen 0,8 m. Pflanzware: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm. Die Breite des Pflanzstreifens ist dem Plan zu entnehmen.

Dichte Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen. Pflanzdichte: 1 Strauch bzw. Heister/m², 15 Hochstämme auf 100 m Länge. Pflanzware: Hochstämme 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Heister 2-3 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm. Die Breite des Pflanzstreifens ist dem Plan zu entnehmen.

PFLANZBEISPIELE FÜR BÄUME Quercus petraea (Traubeneiche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Winterlinde), Betula pendula (Birke), Fraxinus excelsior (Esche), Acer platanoides (Spitzahorn), Prunus padus (Traubenkirsche), Populus tremula (Zitterpappel), Salix caprea (Salweide).

PFLANZBEISPIELE FÜR STRÄUCHER Cornus sanguinea (Härtigeel), Corylus avellana (Hasel), Ribes alpinum (Johannisbeere), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehhdorn), Rosa canina (Heckenrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster).

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

MARKT SCHÖLLKRIPPEN
ORTSTEIL SCHNEPPENBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN
SCHULTHEISSENFELD - WEIZENBACH

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

- GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Von den in Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Der gewerbliche Bauteil muß jedoch vor oder gleichzeitig mit der Errichtung einer Betriebswohnung erstellt werden.
- SO** Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Zulässig ist ein Möbelholmarkt mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m².
- MD_b** Eingeschränktes Dorfgebiet nach §§ 1+5 BauNVO. 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. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gelten die Bestimmungen von Abs. 1-2.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
Im GE- Gebiet bis 0,8 GRZ
Im SO- Gebiet bis 0,8 GRZ
Im MD_b- Gebiet bis 0,6 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen
Im GE- Gebiet bis 2,4 GFZ
Im SO- Gebiet bis 2,4 GFZ
Im MD_b- Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IM GE - UND SO- GEBIET

Halle (Gewerbegebäude) **II**
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe 8,0 m über Gelände. Dachneigung 7°-35° Satteldach, Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen, Bsp. Sheddach. Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden.

Wohnhaus **II**
Zulässige Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände, Satteldach, Dachneigung 15°-35°.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IM MD_b- GEBIET

I+D 1 Vollgeschosß und 1 als Vollgeschosß anzurechnendes Dachgeschosß als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände Satteldach, Dachneigung 46°-52°.

DACHGAUBEN Einzelgauben als Spitzgauben oder in Form von Quergiebeln sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 40°
2. SchlepPGAUBEN ab 45° Dachneigung.
3. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufspanne
4. Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m
5. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCK
Im GE- Gebiet mind. 1200 m²
Im SO- Gebiet mind. 1200 m²
Im MD_b- Gebiet mind. 700 m²

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- b** Besondere Bauweise - offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 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
- Wirtschaftswege
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.
- Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2306, Breite 20 m vom Fahrbahnrand. Ausnahmen gemäß Planeintrag.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün
- Private Grünflächen
- Private Grünflächen - Pflanzstreifen

WASSERFLÄCHEN

- Weizenbach
- Geschätzte Überschwemmungsgrenze für ein selteneres Hochwasser. In diesem Bereich dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden, sämtliche Gebäudeöffnungen sind mind. 0,5 m über dem jeweils vor dem Gebäude liegenden Niveau der Straße "B" anzuordnen.

VERSORGUNGSFLÄCHEN

- Flächen für Versorgungsanlagen - Tafostation
- Hochspannungsfreileitung 20- kV ÜWU mit beiderseits 10,0 m Schutzstreifen. Im Bereich des Schutzstreifens dürfen nach VDE Bäume bzw. Büsche nur mit einer endgültigen max. Höhe von 3,5 m über dem derzeitigen Geländenniveau angepflanzt werden. Unterbauung nur mit Zustimmung des Überlandwerkes.
- Hochspannungskabel 20- kV ÜWU mit beiderseits 1,0 m Schutzstreifen.

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 nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Schöllkrippen, 22.05.1995 Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 30.09.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.11.1982 örtlich bekannt gemacht.

Schöllkrippen, 22.05.1995 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.06.1994 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.1994 bis einschließlich 18.08.1994 öffentlich ausgelegt.

Schöllkrippen, 22.05.1995 Bürgermeister

Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 18.01.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.11.1994 als Satzung beschlossen.

Schöllkrippen, 22.05.1995 Bürgermeister

Anzeige- Genehmigungsvermerk:
AZ. 50.1-610-Nr. 1152
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Aschaffenburg, den 07.08.95
LANDRATSAMT
i. A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am 17.08.95 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schöllkrippen, 18.08.95 Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekten
Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schäffner
Wilhelmstr. 59, 63741 Aschaffenburg
Tel. 06921/44101 Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 17.06.1992 / 13.06.1994
21.11.1994