



M 1 : 1000

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.

Die Marktgemeinde Schöllkrippen hat mit Beschluss des Markt-gemeinderates vom 12.10.1995 die Aufstellung des Bebauungs-planes beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 01.07.2004 in der Zeit vom 02.08.2004 bis einschließlich 03.09.2004 öffent-lich ausgestellt.

Die Marktgemeinde Schöllkrippen hat mit Beschluss des Markt-gemeinderates vom 27.09.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2004 als Satzung beschlossen.

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

Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan würde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ausgearbeitet:  
Architekt Dipl. - Ing. Wolfgang Schöffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021/424101, Fax. 450323

Aschaffenburg, 05.02.1996 / 01.07.2004

**HINWEISE**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstückstellung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude  
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

**GARAGEN** Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.

**SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT** Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1  
Dorfgebiet - MD 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** Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

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

**NIEDERSCHLAGSWASSER** Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen. Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung. Anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung (NWFreiV) in den Untergrund versickert werden. Die Anbindung des Überlaufes der Zisternen an die Kanalisation wird zugelassen.

**DACHFLÄCHEN** Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dach-flächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.

**DENKMALSCHUTZ** Nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.



**FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG**

**FREILÄCHENGESTALTUNG**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärt-nerisch 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** 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 befestigten Fahrsprunnen. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

**EINFRIEDUNGEN** Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mäuerchen bis 0,40 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 1,00 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Haus-flucht sind auch senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,30 m Höhe zu-lässig. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.

**VORHANDENER GEHÖLZBESTAND** Die vorhandenen kleineren Bäume (7 Stück) sind bei einer Beseitigung durch heimische Laubbäume (Hausbaum) zu ersetzen.

**PFLANZGEBOT HAUSBAUM** Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Haus-baum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

**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), Esche (Fraxinus excelsior), 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), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Faulbaum (Fraxinus fraxinosa), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum lantana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Heckenrose (Rosa canina).

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

**MARKT SCHÖLLKRIPPEN**  
**OT. SCHNEPPENBACH**  
**LANDKREIS ASCHAFFENBURG**  
**VORHABENBEZOGENER**  
**BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB**  
**NORDWESTLICH DER**  
**TAUNUSSTRASSE**

**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**  
**MD** Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**GRUNDFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauNVO  
Im MD - Gebiet bis 0,6 GRZ

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

**ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**  
I+D 1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 4,0 m über 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. Schleppgauben ab 45° Dachneigung.  
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.  
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.  
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

**QUERGIEBEL** Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:  
1. Dachneigung wie Hauptgebäude.  
2. Firsthöhe muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.  
3. Die Breite des Quergiebels darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.  
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

**ABSTANDSREGELUNG** Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

**MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** Pro Wohneinheit mindestens 175 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, maximal 3 Wohnungen je Baugrundstück.

**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 be-gründen.  
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 ur-sprünglichen Gelände-niveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
 Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.  
 Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Gebäude in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

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

**VERKEHRSLÄCHEN**  
 Private Verkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports  
**NEBENANLAGEN** Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Nur 1 Vollgeschoss erlaubt.

**STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS**  
1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen.  
2. Je Wohneinheit bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.  
3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.  
4. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
5. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.  
6. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.

**DACHEINDECKUNG** Für Wohngebäude Dacheindeckung in gedecktem Farbton, rot, rotbraun, (Dachziegel, -platten und -steine). Metalleindeckungen sowie hochglänzende, leuchtende und grellfarbene Materialien blau, gelb oder grün sind nicht zulässig.  
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).