

**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 Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach dem im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

**OBERFLÄCHEN- SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER** Gegen Oberflächen-, Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Auf die schadlose Ableitung nach Art. 63 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) wird hingewiesen.

**ENTWÄSSERUNG** Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Oberflächen-, Dach-, Quell- und Dränsammelwasser 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 wiederzuverwerten. Die Ableitung des Überlaufwassers der Zisternen kann unter Einhaltung der Vorgaben des Art. 21 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG), über die privaten Grünflächen in die Kahl erlaubnissfrei erfolgen.

**DACHFLÄCHEN** Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in die Kahl, dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.

**BODENFUNDE** Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

**STAATSSSTRASSE** Auf die von der Staatsstraße 2305 auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen, Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.

**Präambel:**  
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 BayGO 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.

Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.12.2007 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.01.2008 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.01.2008 hat in der Zeit vom 07.01.2008 bis 07.02.2008 stattgefunden.

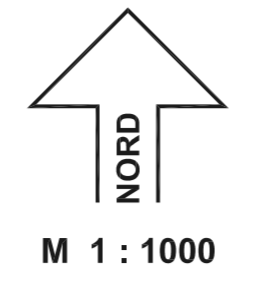
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2008 hat in der Zeit vom 29.02.2008 bis 10.04.2008 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom ... bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung in der Fassung vom ... die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt.

Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Markt Schöllkrippen, .....	
- Siegel - .....	1. Bürgermeister
Ausgefertigt:	Genehmigungsvermerk: (Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).
Markt Schöllkrippen am: .....	
- Siegel - .....	1. Bürgermeister
Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	Ausgearbeitet: Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg Telefon 06021/424101, Fax 450323
Markt Schöllkrippen, den .....	Aschaffenburg, 17.01.2008 / 22.02.2008 14.04.2008
- Siegel - .....	1. Bürgermeister



**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

**NEBENANLAGEN**  
Untergeordnete Nebenanlagen sind im Rahmen des § 14 BauNVO nur im WA-Gebiet zulässig, nicht in den Grünflächen (Überschwemmungsgebiet).

**GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.  
2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zu 60 % 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 9,0 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.  
6. Ausnahmeregelung: Für die talseitige Bauzeile Wandhöhe bis 5,5 m je nach Gelände.

**DACHEINDECKUNG**  
Für Wohngebäude Dacheindeckung in gedecktem Farbton, rot, rotbraun, anthrazit, (Dachziegel, -platten und -steinen), Metalleindeckungen sowie hochglänzende, leuchtende und grellfarbene Materialien blau, gelb oder grün sind nicht zulässig.  
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite).  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.  
Geländeschnitte, der Beiplan vom 17.01.2008 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

**SCHALLSCHUTZ**  
Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, sind die in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Der Nachweis ist mit den Planunterlagen zu erstellen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**  
Biotop nach bayerischer Biotopkartierung  
Landschaftsschutzgebiet Spessart  
Überschwemmungsgebietsgrenze HQ 20-30 der Kahl mit Verordnung vom 22.11.1973.

**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...

**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 Fahrsuren.

**EINFRIEDIGUNGEN**  
Einfriedigungen sind nur im WA-Gebiet entlang den Straßen bis 0,8 m Höhe, seitlich und rückwärtig bis 1,3 m Höhe zulässig. Betonmauern und -posten sowie Mauern zur offenen Landschaft sind nicht erlaubt. Im Bereich der privaten Grünfläche (Talraum und Überschwemmungsgebiet) sind keine Einfriedigungen zulässig.  
Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten und zu schützen ist.  
**PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM**  
In den Vorgärten sind Laubbäume entsprechend den unten angeführten Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämmle 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 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.  
Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach Bewertung / Bilanzierung (siehe Begründung). Folgende Maßnahmen sind auszuführen:  
A1. Teilfläche: Flst-Nr. 2692, 2693, 2694, 2696, 2700, Größe: 505 m<sup>2</sup>, Bestand: Wiese. Anlage einer Gaggelstreifen.  
Anpflanzung einer mindestens 2-3-reihigen Hecke (Breite 4-6 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 Heister, Höhe 60 / 100 cm nicht unterschreiten. Die Gehölze sind gegen Verdunstung und Wildverbiss zu schützen. Folgende Arten werden empfohlen: Feldahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Winterlinde, Hartriegel, Hasel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball, Heckenrose, Schlehe.  
A2. Teilfläche: Flst-Nr. 2700, 2700/2, Größe: 365 m<sup>2</sup>, Bestand: Wiese. Anlage eines Ufersaums an der Kahl zur Aufwertung der Biotopfläche. Die Pflanzgröße sollte bei baumartigen Gehölzen 2 x verpflanzte Heister, Höhe 150/ 200 cm, bei Sträuchern 2 x verpflanzte Heister, Höhe 60 / 100 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind gegen Wildverbiss zu schützen. Folgende Arten werden empfohlen: Roterle, Esche, Silberweide, Bergulme, Hartriegel, Weißdorn, Faulbaum, Schwarzer Holunder, Wasserschneeball.

**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 BÄUME UFSERSAUM:**  
Roterle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Silberweide (Salix alba), Bergulme (Ulmus glabra), Traubenkirsche (Prunus padus).

**PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:**  
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Sambucus nigra), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare).

**PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER UFSERSAUM:**  
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wasserschneeball (Viburnum opulus).

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

# MARKT SCHÖLLKRIPPEN LANDKREIS ASCHAFFENBURG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN AN DER LAUDENBACHER STRASSE

**FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN**  
Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNutzungsverordnung (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 0,7 GFZ

**ZAHL DER GESCHOSSE I+S**  
1 Geschoss, 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Geschoss zwingend, Wandhöhe bis 4,0 m über Gelände, gemessen von der Oberkante Gehweg. Talseite Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 38° - 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. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.  
2. Schlegelgauben ab 45° Dachneigung.  
3. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens der 1/2 Traufhöhe.  
4. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.  
5. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

**QUER-ZWERCHGIEBEL**  
Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:  
1. Dachneigung und Dachdeckung sollen dem Hauptgebäude angeglichen werden, es sind auch bogenförmige Dächer z.B. Tonnendächer zulässig. Flachdächer sind nicht erlaubt.  
2. Die Firsthöhe muss mindestens 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.  
3. Die Breite des Quer-Zwerchgiebels darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.  
4. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

**KRÜPPELWALM**  
Krüppelwälm sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.  
**ABSTANDSREGELUNG** Nach Art. 6 der BayBO.  
**MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE UND ANZAHL DER WOHNUNGEN**  
Pro Wohneinheit mindestens 175 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Bei Einzelhäusern maximal 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern je Haushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

**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, zulässig. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuß des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeeinbau. Der Nachweis über die Erdferlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.  
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.  
Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.  
Baugrenze  
Firstriechung Satteldach. Die Firstriechung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planfeld anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
Verkehrsfläche  
Gehweg  
Straßenbegrenzungslinie

**GRÜNFLÄCHEN**  
Private Grünflächen - Überschwemmungsgebiet  
Es liegt keine Berechnung zur Wasserspiegellage bei Abfluss eines HQ 100 der Kahl vor, deshalb wird die Baulfläche (WA-Gebiet) begrenzt. Durch Geländeschnitte wurde festgestellt, dass die Baulfläche im Mittel 5 m über dem Uferbereich des Gewässers liegt und die Bebauung von einem Überschwemmungsgebiet der Kahl für ein HQ 100 voraussichtlich nicht betroffen ist. Die Geländeschnitte sind Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Der verbleibende Talraum sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 20-30 der Kahl wird als Grünfläche ausgewiesen. Dieser 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 Gewässerverunreinigung vermieden wird.

**WASSERFLÄCHEN**  
Kahl (Gewässer III Ordnung) - Gewässerverlauf mit Uferstreifen  
**GEWÄSSERPFLERGEPLAN**  
Die Ziele und Maßnahmen des Gewässerpflerplans vom April 1998 im Bereich der Bach - Km 29+450 bis 29+700 sind zu beachten.

**VERSORGUNGSLEITUNGEN**  
Vorhandener - Geplanter Schmutzwasserkanal  
Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu belastende Flächen:  
Leitungsrecht für Schmutzwasserkanal zugunsten der Gemeinde. Die Schächte sind zu Reinigungs- und Kontrollzwecken jederzeit freizuhalten und zugänglich zu machen.  
Gasleitung 90 PE NRM Netzdiene Rhein - Main GmbH mit Schutzbereich.