



HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene 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
- Vorhandener Abwasserkanal

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.

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

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. Das Überlaufwasser der Zisternen ist möglichst flächenhaft unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFreiV) 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 eingedeckelt sein.

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

STAATSTRASSE 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.

<p>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.</p>	
<p>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 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 0.0.2008 hat in der Zeit vom 0.0.2008 bis 0.0.2008 stattgefunden.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 0.0.2008 hat in der Zeit vom 0.0.2008 bis 0.0.2008 stattgefunden.</p> <p>Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung in der Fassung vom die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgeteilt.</p> <p>Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.</p>	
<p>Markt Schöllkrippen,</p> <p>- Siegel -</p> <p>1. Bürgermeister</p>	<p>Markt Schöllkrippen am:</p> <p>- Siegel -</p> <p>1. Bürgermeister</p>
<p>Die Erstellung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit wirksam in Kraft getreten.</p> <p>Markt Schöllkrippen, den</p> <p>- Siegel -</p> <p>1. Bürgermeister</p>	<p>Ausgearbeitet: Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner Wühlmstraße 59, 63741 Aschaffenburg Telefon 06021424101, Fax. 450323</p> <p>Aschaffenburg, 17.01.2008 / 22.02.2008</p>

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports.
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 m² Wohnfläche ist 1 Stellplätze nachzuweisen.
2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zur 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 tatsächliche Bauzelle 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.

SCHALLSCHUTZ
Geländeschritte, der Beiplan vom 17.01.2008 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
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.: Geländeschritt, 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.

EINFRIEDUNGEN
Einfriedigungen im WA-Gebiet entlang den Straßen bis 0,8 m, seitlich und rückwärtig bis 1,3 m, Betonmauern und -pfosten 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 Hochstämme 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 erhalten. Ab 500 m² 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, 2698, 2700, Größe: 505 m², Bestand: Wiese. Anlage einer Gehölzstreifens
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, Hartrieel, Hasel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball, Heckenrose, Schlehe.
A2: Teilfläche: Flst.-Nr. 2700, 2700/2, Größe: 365 m², 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: Grau-Roterle, Esche, Silberweide, Zitter-Schwarzpappel, Hartrieel, 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 UFERSAUM:
Grauerle (Alnus incana), Roterle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Silberweide (Salix alba), Zitterpappel (Populus tremula), Schwarzpappel (Populus nigra).

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:
Hartrieel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Schlehedorn (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 UFERSAUM:
Hartrieel (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).
Grenze des Geltungsbereiches

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
I+S
1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zwingend. Die maximale Höhe 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. Schleppegauben ab 45° Dachneigung.
3. Gaubenlänge 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 angelehnt 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 Vollgeschosse 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 m² 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 Abhangs und nach dem ursprünglichen Geländehinwa. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

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

VERKEHRSFLÄCHEN
Verkehrsfläche
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN
Private Grünflächen

WASSERFLÄCHEN
Kahl - Gewässerverlauf mit Uferstreifen

ÜBERSCHWEMMUNGS- GEBIET
Es liegt keine Berechnung zur Wasserspiegellage bei Abfluss eines HQ 100 der Kahl vor, deshalb wird die Baulinie (WA-Gebiet) begrenzt. 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 Einfriedigungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sicherzustellen. Stoffe sind so zu lagern, dass bei Hochwasser ein Abtreiben oder eine Gewässerverunreinigung vermieden wird.

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.