

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRÜNFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2 GRZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I + S + D
1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzuzehrendes Dachgeschoss als Höchstgrenze und 1 als Vollgeschoss anzuzehrendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 40° - 45°. Dachausbau nach BayBO. Kniestock ist zulässig bis 0,5 m Höhe, außen gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Dachsparren. Wandhöhe bergseits der Straße bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Bei den talseits der Erschließungsstrasse gelegenen Gebäuden bis 3,5 m über Strasse - der Zwischenbereich zur Strasse ist hier aufzufüllen. Wandhöhe talseits bis 7,5 m über Gelände.
Grundstücke auf denen die talseitige Wandhöhe nicht eingehalten werden kann, ist die talseitige Dachfläche 1 Geschoss tiefer anzusetzen (ungleichseitiges Dach). Es entsteht die Baumform - Dachgeschoss, und 2 Sockelgeschosse. (siehe Schnitt)

II
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, und 1 als Vollgeschoss anzuzehrendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Talseitige Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 40° - 45°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

DACHGAUBEN
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Schleppgauben ab 45° Dachneigung des Wohnhauses.
- Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhälfte.
- Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
- Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL
Quergiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

- Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
- Firsthöhe muss 2 Ziegeln unter dem Hauptfirst liegen.
- Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

KRÜPPELWALM
Krüppelwalm sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 und 7 BayBO.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Auflüfflungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehenden Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen. Bergseits der Erschließungsstrassen sind Abgrabungen zur Herstellung der Garagenzufahrt oder des Untergeschosses auch großer zulässig.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- O Offene Bauweise
- Baugrenze
- Firstrichtung Satteldach
- Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planenteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- Grenzbebauung zwingend

VERKEHRSLÄCHEN

- Verkehrsfläche
- Fußwege
- Parkplatz
- Wirtschaftswege - Erdwege
- Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Private Grünflächen

WASSERFLÄCHE

- Krausenbach
- Überschwemmungsgrenze HQ 100. Im Überschwemmungsbereich dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden, sowie keine abflussbehindernden Einbauten (z.B. Einfriedlungen) erfolgen. Die Lagerung von Stoffen, die bei Hochwasser abfließen oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können, sind auszuschließen. Höhenlage der baulichen Anlagen mind. 0,50 m über dem berechneten Wasserspiegel.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Trafostation
- NEBENANLAGEN**
Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
 - Je Wohnung sind mind. 2 Garagen oder 2 Stellplätze nachzuweisen.
 - Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zur Hälfte verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan).
 - Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.

- GARAGEN**
 - Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
 - An der Grundstücksgrenze zusammenstreichende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
 - Dachform:
Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 3,0 m.

- AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN TALSEITS DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE**
Die Wandhöhe talseits ist bis 6,50 m dem Gelände entsprechend unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Die Garage wird mit der Nachbargarage an der gemeinsamen Grenze errichtet, oder die Garage wird an das Wohnhaus angebaut und ein seitlicher Grenzabstand von mind. 3,0 m wird eingehalten.

- STÜTZMAUERN**
Zur Geländeterrassierung sind Stützmauern bis maximal 1,30 m Höhe zulässig.
- SCHALLSCHUTZ ENTLANG DER KRAUSENBACHER STRASSE**
Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden.
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen - 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.

- DACHDECKUNG**
Nur rote bis rotbraune Dachdeckung zulässig.



M 1 : 1000

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücke als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nadelholzanteil höchstens 20 %. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Planunterlagen 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 50 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren.

EINFRIEDUNG
Einfriedungshöhe an der Straße 1,00 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,30 m. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wählen. Lattenzäune sind zu bevorzugen. Betonpfosten sind nicht erlaubt. Die Festsetzungen des Überschwemmungsbereiches sind zu beachten.

Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist. - § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Die Gehölze dürfen bei Wegbaubarbeiten nicht beschädigt werden.

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM
Anpflanzung von Straßenbäumen auf öffentlichem Grund. Zu verwenden sind hochstämmige heimische Laubbäume. Die genaue Lage der Bäume wird im Zuge der Tiefbauplanung bestimmt.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM
Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
Lockere Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft (Ortsrandeinfriedung). Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzusichern. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGNUNGSLIETUNGEN
Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE BÄUME:
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Roterle (Alnus glutinosa), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Eskastanie (Castanea sativa), Esche (Fraxinus excelsior), Weibulus (Juglans regia), Vogelkirsche (Prunus avium), Stachelbeere (Ribes grossularia), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana).

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER:
Hainbuche (Carpinus betulus), Hartweige (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster ungeschlitten (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Stachelbeere (Ribes grossularia), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana).

NADELGEHÖLZE

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

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Wohngebäude
- I = 1 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
- Vorhandene / geplante Böschung
- BÖSCHUNGEN**
Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.
- GARAGEN**
Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.
80/51 dB(A)
Isophone der Staatsstrasse im Abstand von 25 m bzw. 50 m.
- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT** Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1. Allgemeines Wohngebiet - V/A - tags 55 dB, nachts 45/40 dB. Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER
Gegen Schichten- und Handdruckwasser 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. Das Oberflächenwasser der Zisternen kann punktuell in den Untergrund versickert oder dem Krausenbach (Graben) zugeleitet werden. Die Anbindung des Oberlaufes an die Kanalisation wird zugelassen.

ZISTERNEN
Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

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

LANDWIRTSCHAFT
Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen insbesondere bei der Gülledüngung, bei Pflanzenschutzmaßnahmen und bei Erntearbeiten können Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen im Baugebiet entstehen. Auf eine gegenseitige Rücksichtnahme der Bewirtschafter und Anwohner ist zu achten.

IMMISSIONEN
Auf die von der Staatsstrasse 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. 91 Abs. 3 BayBO 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 Satzungsbeschluss beschlossen.

Bauer
Dammbach, 07. OKT. 2002 4 Bürgermeister

Die Gemeinde Dammbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.01.1991 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.

Bauer
Dammbach, 07. OKT. 2002 4 Bürgermeister

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 15.01.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 29.01.2001 bis 02.03.2001 beteiligt.

Bauer
Dammbach, 07. OKT. 2002 4 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 15.01.2001 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2001 bis einschl. 02.03.2001 und in der Fassung vom 18.06.2002 in der Zeit vom 01.07.2002 bis einschl. 01.08.2002 öffentlich ausgestellt.

Bauer
Dammbach, 07. OKT. 2002 4 Bürgermeister

Die Gemeinde Dammbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.01.2001 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.06.2002 als Satzungsbeschluss beschlossen.

Bauer
Dammbach, 07. OKT. 2002 4 Bürgermeister

Ausgefertigt am: 07. OKT. 2002

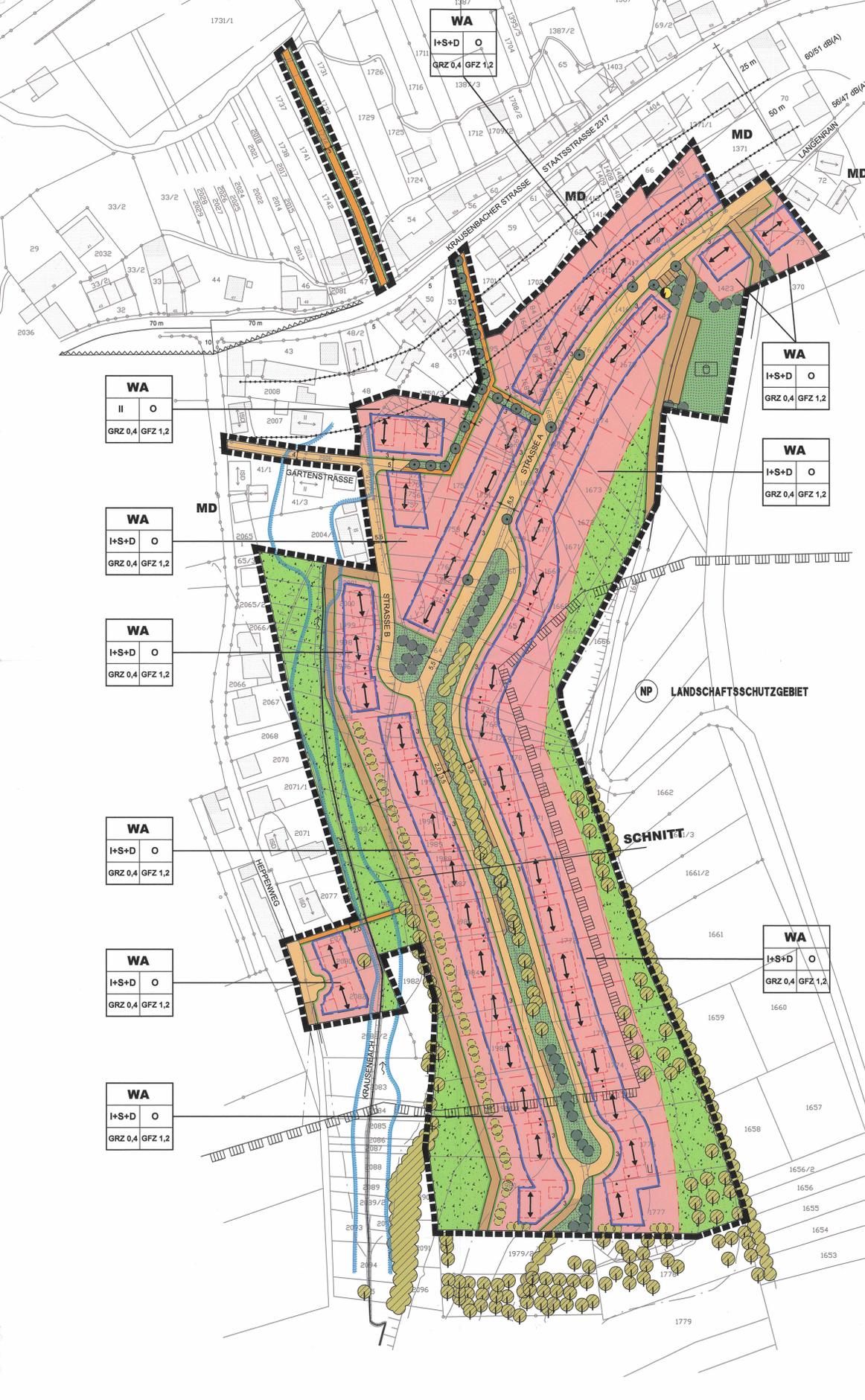
Bauer
Dammbach, 07. OKT. 2002 4 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 04.10.2002 gemäß § 10 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bauer
Dammbach, 07. OKT. 2002 4 Bürgermeister

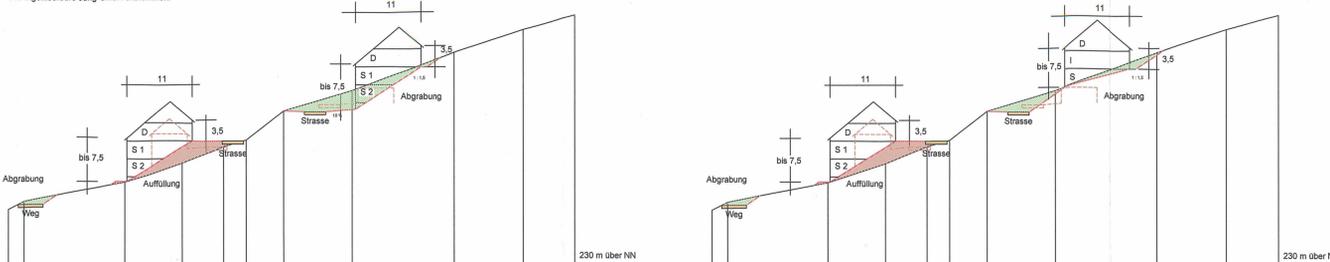
Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffler
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/44101 Fax 450323

Aschaffenburg, 15.01.2001, 18.06.2002
16.08.2002



GELÄNDESCHNITT M 1 : 500

Höhen sind aus dem Projekt "Vorentwurf der Neubaugelände" des Ingenieurbüro Jung GmbH entnommen.



VARIANTE

