WEITERE HINWEISE

- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- Vorhandene / geplante Böschung
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 BayBO.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der neuesten Fassung maßgebend.

SCHALLTECHNISCHEN ORIENTERUNGSWERT - 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.

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

BERGBAU - BAUGRUBEN
Das Bergamt Nordbayern, Bayreuth, ist zu informieren, sofern sich bei der Erstellung von Baugruben Hinweise auf alten Bergbau ergeben.

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

OBERFLÄCHENWASSER

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

Präambel:
Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Marktgemeinderat diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1. Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.04.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 31.07.2012 hat in der Zeit vom 17.09.2012 bis 16.10.2012 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 31.07.2012 hat in der Zeit vom 17.09.2012 bis 16.10.2012 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 28.02.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2013 bis 21.05.2013 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 28.02.2013 hat in der Zeit vom 18.04.2013 bis 21.05.2013 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
6. Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 05.06.2013 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.02.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Markt Schöllkrippen, den .....

- Siegel -

1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Markt Schöllkrippen, den .....

- Siegel -

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Markt Schöllkrippen, den .....

- Siegel -

1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Bauteiler
Dipl. – Ing (FH) Christine Richter, Architektin
Dipl.- Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Obernauerstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424151, Fax: 06021/493323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 31.07.2012, 28.02.2013

WEITERE SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

ANZAHL DER WOHNUNGEN Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt.

MOBILFUNKANLAGEN
Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild des Baugebietes zu erhalten.

DACHEINDECKUNG Dacheindeckung in gedeckten Farbton, Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Geschützter Landschaftsbestandteil "Schmerkohle" gemäß Verordnung vom 13.01.1984 Landratsamt Aschaffenburg.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als grünordnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Auffüllung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze....

STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN
Die Breite der Stellplätze einschließlich Garagenzufahrt darf 60% der Straßenfläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Glitzersteinen oder ähnlich befestigte Fahrspuren.
Die Wartung und Reinigung von Fahrzeugen ist auf den privaten Hofflächen bzw. privaten Kfz-Stellplätzen, sofern sie mit durchlässigen Belägen befestigt oder an einen Oberflächenwasserkanal angeschlossen sind, aus Gründen des Gewässerschutzes auszuschließen. Andernfalls sind die privaten Kfz-Stellplätze undurchlässig zu befestigen und das dort anfallende Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal zuzuleiten.

EINFRIEDUNGEN
Einfriedungshöhe an der Straße bis 1,0 m, davon sind Sockelmauern bis 0,4 m Höhe zulässig, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m, innerhalb des Straßenbereiches ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Lattenzäune sind zu bevorzugen.

SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG - saP
Die artenschutzrechtliche Untersuchung der Planungsgruppe Natur & Umwelt -PGNU- vom 02. Juli.2012 ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes . Maßnahmen zur Vermeidung :

1. Rodungszeitraum
   Baumfällungen und Gehölzrodungen sind ausschließlich in dem Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
2. Ersatzschutzreich nach § 44 Abs. 1 IVV.m. Abs. 5 BNatSchG
   Baumhöhlen sind vor der Rodung zu kontrollieren und zu verstopfen, Befinden sich Fledermäuse in einer Höhle, sind die Verstopfung und die Rodung zu verschieben bis sie die Höhle verlassen haben.

BI = Birke, EI = Eiche, RB = Robinie, LI = Linde, AP = Apfel,
B = Baum und Strauchgruppen: Bsp. Hokunder, Vogelbeere, Weißdorn, Bergahorn

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
Erhalt des Gehölzbestandes auf der Böschung bzw. Baum- und Strauchbepflanzung mit heimischen Laubgehölzen, z.B. Kirsche.

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.

Die Baugrundstücke sind durch Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen gegenüber dem Talraum zum Hüllenbach abzuschirmen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen für Ersatz und Ausgleichsmaßnahmen
Teilfläche Flst.-Nr. 1434, Größe: 1090 m² Vorhandene Streuobstwiese
Teilfläche Flst.-Nr. 1431/5, Größe: 3900 m²

1. Anlage einer Vogelschutzhecke in einer Breite von 5,00 m aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Pflanzgröße sollte bei baumartigen Gehölzen 2 x verpflanzte Heister, Höhe 150/ 200 cm, bei Sträuchern 2 x verpflanzt und Höhe 60 /100 cm nicht unterschreiten. Die Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen (Zaun zur bendvertretenden Weide). Folgende Arten werden empfohlen:
   Feldahorn, Haselnuss, Traubenkirsche, Wildbirne, Hartriegel, Hasel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball, Heckenrose, Schlehe.
2. Anlage einer Obstbaumreihe (ca. 8 Bäume). Folgende Arten werden empfohlen: Bohnapfel, Brettacker, Danziger Kraustapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Lohrer Rambour, Schöner von Boskoop; Gute Luise, Mollebusch, Gellerts Butterbirne; Bühler Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge; Spierling; Schwarze Knorpelkirsche etc.
3. Extensives artenreiches Grünland.
   Die Pflegethinweise der Unteren Naturschutzbehörde sind zu beachten und die Pflegemaßnahmen entsprechend durchzuführen.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSANLAGEN
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, Grünfächen):
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 STRÄUCHER:
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Schlehedorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Salweide (Salix caprea), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Sambucus nigra), Liguster ungestochten (Ligustrum vulgare).

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:
Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Klettermilfe), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'), Kletterrosen, Spalierobst Apfel, Birne, Kirsche),

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

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1234 Flurstücksnummern
- 170 Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Baufirm und die Firstrichtung.

MARKT SCHÖLLKRIPPEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
AN DER HOHLE

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN
Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

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
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO),

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 19 BauNVO
In WA + Gebiet bis 0,4 GRZ nach § 17 BauNVO

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 20 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
In WA + Gebiet bis 0,8 GFZ nach § 17 BauNVO

ZAHL DER GESCHOSSE

I Geschoss zwingend, 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
Sattelitach oder Nähenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 48°.
Wandhöhe für die bergseitig der Straße liegende Bauzeile: Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Talseite bis 7,0 m über Straße. Wandhöhe für die talseitig der Straße liegende Bauzeile: Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände.

DACHGAUBEN
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°,
   bei Schleppgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°,
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufläge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenfünder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-/ZWERCHGIEBEL
Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

1. Die Firsthöhe muss mindestens 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die Breite des Quer- Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

KRÖPPELWALM Krüppelwalme sind bis 1/3 der Gebäudehöhe mit einer Schenkellänge bis 1.50 m zulässig.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

1. Zur Ethaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Aufhöhungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
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 Fuß des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeniveau, Der Nachweis über die Einhaltbarkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.

Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

Die Baugrundstücke sind durch Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen gegenüber dem Talraum zum Hüllenbach abzuschirmen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO

- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- Baugrenze
- Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

VERKEHRSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen / Böschungen

VERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB

- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen;
  Leitungsrecht für Schmutz- und Regenwasserkanal zugunsten der Markgemeinde. Die Schächte sind zu Reinigungs- und Kontrollzwecken jederzeit freizuhalten und zugänglich zu machen.
- Bestehender Schmutzwasserkanal (SW) und Regenwasserkanal (RW).
- Niederspannungskabelleitung (NSK) 0,4 kV E.ON AG mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

ENTWÄSSERUNG Grundlage ist die Genehmigungsplanung des Ingenieurbüros FKS- Berstende Ingenieure, Aschaffenburg vom 28. Januar 2013.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Oberflächen-, Dach-, Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal DN 200 angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser (Dachflächen-, Oberflächenwasser) wird in den Hüllenbach eingeleitet.
Auf jedem Grundstück ist ein Regenspeicher (Rateritonszisterne) mit insgesamt 7 m³ zu installieren. Davon beträgt das Rückhaltevolumen 4 m³, Unterhalb des Retentionsraumes und der Anordnung der Drosselleitrichtung ist ein Speichervolumen von 3 m³ für die Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung, ...) einzuhalten.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen.
2. Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche sind 1 Stellplatz nachzuweisen.
3. Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ist eine Vorgartenzone zu 60% verwendet zwei der oben stehe Festsetzungen Grünordnungsplan.
4. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.

GARAGEN UND CARPORTS (offene Garagen)

1. Garagen und Carports sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.
3. Bei der Grundstückgrenze zusammenreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie:
   Garagen mind. 5,0 m, Carports mind. 3,0 m.
6. Ausnahmeregelung: Für die talseitigen Bauzeile Wandhöhe bis 5,0 m je nach Gelände.

NEBENANLAGEN Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Absatz (1) Satz 1:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.