

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Kerbersgraben" Schöllkrippen- Hofstädten



- Bauweise - Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 nur Einzel- und Doppelhausbebauung
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
 Firshlinie
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg/Parkplatz
 Garage
- Garagen und Stellplätze**
 1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen/ Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit bis 50 qm Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
 2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zur Hälfte verwendet werden.
- Garagen und Carports**
 1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
 3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
 4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0 - 7 Grad.
 5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
- Ausnahmeregelung für Garagen**
 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für die talseitigen Garagen sind Wandhöhen bis 4,5 m je zulässig.
- Zufahrt**
 Die Zufahrtsbreite von Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen, maximale Steigung 10 %
- Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.**
- Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Abstandsregelung nach Art. 6 + 7 der BayBO.
- 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. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
 2. Abstand von Vorderkante Giebelmauerwerk mind. 1,5 m.
 3. Gaubenbänder, Blind- und Schleppgauben sind unzulässig
- Quergiebel**
 Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
 1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude
 2. Firsthöhe muss eine Ziegelreihe und mind. 0,40 m unter dem Hauptfirst liegen.
 3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
 4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzten Wandhöhe gilt nicht.
- Geländeveränderungen**
 Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 1,30 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen. Zur Terrassierung des Geländes sind Stützmauern bis 1,50 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeneiveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.
- Dacheindeckung**
 Für Wohngebäude Dacheindeckung rot bis rotbraun (Dachziegel, -pfannen und -steine), keine hochglänzenden Materialien. Graue Metalleindeckungen lediglich für Dachgauben.
- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Archäologische Funde**
 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind bei Erdarbeiten auftretende Zeugnisse vor- und frühgeschichtlicher Siedlungstätigkeit unverzüglich der Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aschaffenburg zu melden.
 Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in Würzburg gemeldet werden. Gem. Art. 8, Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- Naturpark Spessart**
 An das Baugebiet grenzt die Fläche des Naturpark Spessart. Die Schutzregelungen sind zu beachten.

Verfahrensvermerke	
Präambel: Aufgrund des § 2 Abs. 1 und § 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 Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Gemeinderat Schöllkrippen hat in der Sitzung vom 12.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Geltungsbereich wurde ergänzt in der Sitzung vom 25.04.2006. Schöllkrippen, den (1. Bürgermeister)
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 27.02.2007 in der Zeit vom 26.03.2007 bis einschließlich 26.04.2007 öffentlich ausgelegt.	Die Gemeinde Schöllkrippen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.05.2007 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.02.2007 als Satzung beschlossen.. Schöllkrippen, den (1. Bürgermeister)
Ausgefertigt: Schöllkrippen, den (1. Bürgermeister)	Genehmigungsvermerk: (Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).
Die Erteilung der Genehmigung/der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Schöllkrippen, den (1. Bürgermeister)	

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.
- Geltungsbereich Bebauungsplan**
- WA**
 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 WA - allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO);
 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 (BauNVO) sind nicht zulässig.
- 0,4**
 Grundflächenzahl GRZ 0,4
- 0,7**
 Geschossflächenzahl GFZ 0,7
- I+S**
 Zahl der Vollgeschosse: 1 + S
 1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss oder 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseitig 1 Vollgeschoss zwingend, Wandhöhe bis 4,0 m über natürlichem Gelände. Talseitig Wandhöhe bis 7,0 m über nat. Gelände. Satteldach. Dachneigung 38 - 45 °.
- Mindestgröße der Baugrundstücke
 Pro Wohneinheit mind. 175 qm Grundstücksfläche, max 3 Wohneinheiten je Baugrundstück. Bei Einzelhäusern mind. 400 qm Grundstücksfläche, bei Doppelhaushälften mind. 300 qm Grundstücksfläche.

Geh,- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr 21 und Abs. 6 BauGB)

- Die dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht belastet.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
- Anlage einer Streuobstwiese (1 Obststamm/50 m2)**
 Sortenauswahl gem. nachstehende Liste
 die Streuobstwiese ist ab der Pflanzung für mind. 5 Jahre 2x/Jahr zu mähen; die 1. Mahd hat vor dem 01. Juni, die 2. Mahd ab dem 15. August zu erfolgen; nach 5 Jahren ist die Wiese mind. 1x/Jahr zu mähen;
- Anlage einer Vogelschutzhecke (zur Grabenparzelle)**
- Anlage Feldgehölzhecke (zum Fußweg)**
- Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Naturpark Spessart (Bestand)**
- Erhaltung eines Gehölzstreifens (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- vorh. Obstbaumkultur**
- Laubbaum (Planung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- Anpflanzung von Sträuchern (Planung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- Freiflächengestaltung (private Freiflächen)**
 Baumanns Renette, Brettacher, Elstar, Goldrenette v. Blenheim, Gravensteiner, Ingrid Marie, Lohrer Rambour, Ontario, Remo, Roter Eiserafel, Schöner aus Boskoop, Winterrambour
- Gehölze für Feldgehölze und Hecken**
 Feld- Ahorn, Spitz- Ahorn, Berg- Ahorn, Schwarz- Erle, Hänge- Birke, Hainbuche, Rotbuche, Gewöhnliche Esche, Vogelkirsche, Trauben- Kirsche, Trauben- Eiche, Stiel- Eiche, Gewöhnliche Vogelbeere, Winter- Linde, Sommer- Linde, Berg- Ulme, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Liguster, Schlehe, Hunds- Rose, Sal- Weide, Schwarzer hollunder, Gewöhnlicher Schneeball
- Obstgehölze für Streuobstwiese**
 Baumanns Renette, Brettacher, Elstar, Goldrenette v. Blenheim, Gravensteiner, Ingrid Marie, Lohrer Rambour, Ontario, Remo, Roter Eiserafel, Schöner aus Boskoop, Winterrambour

HINWEISE

- Entwässerung**
 Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die Bayernstraße und die Schönebergstraße.
- Aufgrund der Hanglage ist mit Schichten- und Hangdruckwasser zu rechnen. Hiergegen sind bei den betreffenden Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
- Der Einbau von Sonnenkollektoren sowie die Ausführung von Passivhäusern sind zulässig.
- Brandschutz**
 Bei Gebäuden mittlerer Höhe ist die Rettung über einen zweiten Fluchtweg seitens des Bauherren sicherzustellen.
- Immissionsschutz**
 Im WA- Gebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Tl.1 einzuhalten.
- Schallschutz**
 Es sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Tl. 1 für ein WA- Gebiet einzuhalten: tags 55 dBA, nachts 45 dBA bzw 40 dBA.
- Baumpflanzungen**
 Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den vorhandenen Gasleitungen einzuhalten. Sollte eine Unterschreitung des Abstandes erforderlich sein, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen
- Zisternen**
 Der Einbau von Zisternen und die Nutzung des gesammelten Regenwassers als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung wird empfohlen. Der Überlauf der Zisternen ist an die Kanalisation anzuschließen.

Versickerung von Niederschlagswasser
 Anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund versickert werden. Andernfalls ist beim Landratsamt Aschaffenburg die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Bemerkungen: _____ Zeichen: ug

Auftraggeber: **Gemeinde Schöllkrippen
 Marktplatz 1
 63825 Schöllkrippen**

Projekt: **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

Plan/ Maßstab: 1 : 1000
 Darstellung/ Datum: 27.02.2007
 geändert am: 08.05.2007

ME Margarete Elsässer
 Architekturbüro
 Vormwälderstraße 2
 63825 Schöllkrippen T 06024 - 52 44 F 06024 - 63 1011

In Zusammenarbeit mit:
Planungsbüro Ralf Werneke Stadt- und Landschaftsplanung
 Friedrichstraße 35, 63450 Hanau Tel. 06181 / 93 42 16 Fax 06181 / 93 42 17
 email: Ralf.Werneke@arcor.de