

HINWEISE

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze, Vegetationsbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen einschl. der Art der Befestigung, Stellplätze...

FREMDWASSER

Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.

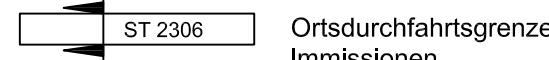
NIEDERSCHLAGSWASSER

Der Bau von Regenwasserzisternen wird empfohlen. Der Überlauf kann auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Wird das Regenwasser in den Schneppenbach eingeleitet, sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) zu beachten. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN

Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern. Es wird ein Sicherheitszuschlag gegenüber Gebäudeöffnungen von mind. 25 cm über Gelände / Fahrbahnoberkante empfohlen.

STAATSTRASSE 2306



Immissionen
Auf die von der Staatsstraße 2306/Spessartstraße auf das Grundstück Flur Nr. 489 einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulasträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.

Dorfgebiet - MD - tags 60 dB, nachts 50/45 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

DIN-VORSCHRIFTEN

DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen, Marktplatz 1, 63825 Schöllkrippen während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

ANKAUFRECHT

Für das Grundstück Flst.Nr. 489 ist im Grundbuch ein Ankaufsrecht für den Markt Schöllkrippen eingetragen.

Präambel:

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) hat der Marktgemeinderat des Markt Schöllkrippen diese Einbeziehungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Schöllkrippen hat in der Sitzung vom 30.05.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Spessartstraße - Flur Nr. 489, Hofstädten" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Beteiligung der Behörden

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss

Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom beschlossen.

5. Bekanntmachung

Der Beschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in dem Rathaus der Marktgemeinde Schöllkrippen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Markt Schöllkrippen, den

Siegel

.....
Bürgermeister

Ausgearbeitet:

BAUATELIER RICHTER - SCHÄFFNER

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101, Fax.: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 05.03.2024

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach § 9 Abs. 6 BauGB

- Kanal Schmutzwasser (SW)
- Kanal Regenwasser (RW)
- Wasserleitung (W)

BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Vorhandene Gebäude

MARKT SCHÖLLKRIPPEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

"SPESSARTSTRASSE - Flur Nr. 489, HOFSTÄDTEN"

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO



Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Baugrenze

GARAGEN

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

GRÜNFLÄCHEN

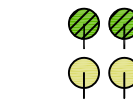
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Private Grünflächen

PFLANZGEBOT UND ERHALTUNGSBINDUNG FÜR BÄUME

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Vorhandene Obstbäume die zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen sind.



Pflanzung von Obstbäumen

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB

ARTENSCHUTZ

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis einer Potenzialabschätzung ("Mini-saP") der Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt Partnerschaftsgesellschaft mbB vom 08.05.2023 ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung.

Maßnahmen zur Vermeidung:

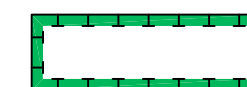
- V1 - Erhalt des Schneppenbachs und dessen Ufergehölze (Biotopschutz/ Erhalt möglicher Leitstrukturen und Jagdhabitats von Fledermäusen)
- V2 - Bauzeitenregelung (Tagbaustelle, Reduktion Lichtreize in der Dämmerung)
- V3 - Abstand zum Schneppenbach von mindestens 10,0 m (Gewässer/Biotopschutz)
- V4 - Anlage eines Totholzhaufen aus Wurzelstubben, Stämmen und Ästen

STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN

Erforderliche Befestigungen (z. B. Zugangswege, Stellplätze, Garagenvorplätze) sind in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, wie z. B. mit Schotterrasen, wassergebundener Decke, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigten Fahrspuren.

AUSGLEICHSMASSNAHME (Eingriffsregelung)

Die Eingriffs/ -Ausgleichsplanung der Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt Partnerschaftsgesellschaft mbB vom 05.07.2023 ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung.



Fläche für Ausgleichsmaßnahme nach Naturschutzrecht
Anlage einer Streuobstwiese mit Pflanzung von 4 hochstämmigen Obstbäumen regionaler Sorten

SONSTIGE PLANZEICHEN

Maßangabe in Meter

PLANGEBIET

Nach § 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind am Meisenweg nur als offene, in Begrünung zu führende Zäune, bis zu einer Höhe von 1,00 m ohne Sockel zulässig.