

PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und SONSTIGE PLANZEICHEN n.d. PlanzV:

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
dB(A) Schalltechnische Orientierungswerte siehe DIN 18 005 / Mai 1987 / Teil 1 und Beiblatt 1!

MASS - Obergrenzen nach § 17 BauNVO:
GRZ Grundflächenzahl = 0,6
GFZ Geschossflächenzahl = 1,2

BAUWEISE

U+E Höchstens Untergeschoß (U) und Erdgeschoß (E)/Satteldach (SD) 30°/
Traufhöhen (TH): bergseitig 4,00 m und talseitig max. 6,75 m über Gelände
Farbe der Dachdeckung: dunkelrot/rotbraun

E+1 Höchstens Erdgeschoß (E) und 1 Vollgeschoß/sonst wie U+E!
TH-mainseitig höchst 6,75 m ü. Gel.

DACH-GESTALTUNG:
Dachausbau nach Art. 48 BayBO bzw. § 29 BauGB.

Krüppelwalme siehe unter Rubrik „Allgemeines“!
Kniestöcke über 0,40 m Außenhöhe sind unzulässig (OK FFB bis OK Sparren = Traufgesims).

Gauben sind nicht zulässig (da hierzu mind. 40° Hauptdachneigung erforderlich sind)

GARAGEN-GESTALTUNG:
GA Umgrenzung der Garagenflächen
Gestaltung gemäß Art. 7 Abs. 5 BayBO

WO/GA Je Wohnung sind mind. 2 Garagen oder Stellplätze oder Carports nachzuweisen, jedoch bis zur 50 m²-WO-Größe ist nur 1 GA/ST/C erforderlich.
im Wohnhaus integriert = ☒ Carport = ☒
Garagen-Stauraumtiefe im Regelfall mind. 5,00 m, gemessen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfahrtsmitte. Der Stauraum ist immer offenzuhalten. Bei beengten Verhältnissen sind ggf. kleinere Stauraumtiefen bis 2,50 m (je nach Bauantrag) möglich.

GA-Gruppen an gemeinsamer Grundstücksgrenze dann, wenn beide Eigentümer sich einig sind, Dachform/Traufhöhe/Fluchtlinie gleichgestalterisch auszubilden und gleichzeitig bauen.

ALLGEMEINES:

o offene Bauweise g geschlossene Bauweise
nur Doppelhaus zulässig nur Hausgruppe zulässig
Baugrenze zwingender Grenzanbau

Krüppelwalme bis max. 1/3 der Dachhöhe sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Hauptdachneigung mindestens 40° beträgt.

VERKEHRSLÄCHEN

Straßen- und Wege-Verkehrsflächen
Schallpegellinie 55 dBA (nach Ursprungsentwurf!)
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Fußböden der zu errichtenden Wohngebäude dürfen nicht tiefer als 110,50 m und die der Garagen nicht tiefer als 100,00 m über NN liegen. Eine ausreichende horizontale und vertikale Isolierung der Gebäudemauern gegen aufsteigende Feuchtigkeit ist vorzusehen.
Bei Hofabläufen sind ausreichend bemessene Schlammfangeimer einzubauen und Benzinabscheider nachzuschalten.

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

VERSORGUNGSANLAGEN

OBERIRDISCH Hauptver- und -entsorgungsleitungen; z.B.: E = Elektro / A = Abwasser
UNTERIRDISCH W = Wasser / EK = Elektrokabel / G = Gas

Standort einer Umspannstation (Festlegung nach Behörden-Anhörung)

20 kV-RWE-Kabel mit beidseitigem 2,00 m-Schutzstreifen

GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünfläche

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Pflanzgebot bzw. als Pflanzempfehlung (Eintragung hat nur Leitfunktion!)

Bereits vorhandene Bäume sind bei der Verwirklichung von Bauvorhaben möglichst zu erhalten und zu pflegen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN BZW. PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Änderungsplanes

Firstrichtung der Gebäude

Breite der Verkehrsflächen bzw. Tiefe der Vorgärten u.a.

Auffüllungen oder Abgrabungen über 1,00 m sind unzulässig. Stützmauern möglichst in Naturstein oder Struktur-Sichtbeton

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtsgültigen Planfassung vom 25.05.1976/17.05.1978 gemäß LRA-Bescheid vom 18.01.1982 unter Nr. III/11-610 Nr. 136

* Kennzeichnung, daß der Eigentümer von Fl.Nr. 10288 für sich und seine Rechtsnachfolger die Abstandsfläche (4m) für das auf Fl.Nr. 10286 zu errichtende Gebäude notariell übernommen hat und zugleich ein Fensterrecht einräumt (Urkunde: Notar Dr. Richard Bölsche vom 30.12.92 / Nr.B 2489-92).

1. Geplante Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind bis 0,80 m allgemein zulässig. Gestaltung möglichst einheitlich.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen als Maschendrahtzäune an max. 1,25 m hohen Stahlpfosten. Hinterpflanzung mit heimischen Gewächsen nach GOP.
Betonpfosten sind unzulässig! / Holz-Zäune bis 0,80 m Höhe sind zu bevorzugen.

2. Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO

3. (untergeordnete) Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig, wenn sie der Gebietsnutzung nicht widersprechen.
Maximale Gebäudelänge entlang der Nachbargrenze = 8,00 m.

4. Für die einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern ist der Bauantrag des jeweils 1. OH oder RH in der Gebäudegruppe maßgebend. Danach gilt für den daran Anbauenden: Gleiche Traufhöhen und Dachneigungen.

HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenze

eventuelle Böschung

Flurstücksnummer

bestehende Wohn-/Nebengebäude mit Bestandsschutz

1. Das Gelände fällt zum Main hin ab.

2. Wegen dem zu erwartendem hohen Grundwasserstand und der Hochwassergefahr sind von dem Bauherrn entsprechende Auflagen zu beachten (siehe Rubrik VERKEHRSLÄCHEN!)

3. Behörden-Stellungnahmen siehe im Begründungsanhang vom 18.05.1978 / 18.01.93!

4. Dieser Planaufstellung liegen Lagepläne des Vermessungsamtes Aschaffenburg aus dem Jahre 1975 zugrunde.

5. Gegen eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den betreffenden Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

6. Straßen- bzw. Wohnwege-Regelprofil-Vorschläge (endgültig je nach Ausbauplan):
3,50 - 4,50 m = Fahrbahnen mit gemischter Nutzung.
6,50 m = 1,50 m Gehweg und 4,50 m Fahrbahn und 0,50 m Schrammbord.
7,50 m = wie bei 6,50 m, jedoch 5,50 m Fahrbahn oder Alternative:
1,25 m Geh-/Versorgungstreifen und 2,00 m Grünstreifen und 4,25 m Fahrbahn
8,00 m = 2 x 1,25 m Gehwege und 5,50 m Fahrbahn oder Alternative:
1,25 m Geh-/Versorgungstreifen und 2,00 m Grünstreifen und 4,25 m Fahrbahn und 0,50 m Schrammbord.

GRÜNORDNUNGSPLAN - GOP -

1. FREILÄCHENGESTALTUNG/PFLANZGEBOT

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen oder als gärtnerisch anzulegende und zu unterhaltende Flächen festgesetzt (nach Art. 5 BayBO). Pflanzware: Hochstämme 3x verpflanzt / Sträucher 2x verpflanzt - 1 St. pro m². Einzelheiten gemäß DIN (siehe unter Zif. 2.)

Den Bauanträgen ist ein Bepflanzungs- bzw. Freilächengestaltungsplan mit folgenden Inhalten beizufügen:

Baumstandorte, Pflanz- und Rasenfläche, befestigte Fläche, PKW-Stellplätze, Abfalltonnen, Wäschetrocknenplatz, Kleinkinder-Spielfläche usw.

2. SONSTIGE FESTLEGUNGEN

Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gewächse zu verwenden (siehe angefügte Auswahlhilfe)

Pro 200 m² Grundstücksgröße ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit Stammumfang ca. 18 - 20 cm zu pflanzen ("Hausbaum").

Nadelholzanteil allgemein höchstens 20 % / Laubgehölze sind zu bevorzugen.

An den Baugabegrenzen, d.h. am Übergang zur offenen Landschaft, sind die Baugrundstücksflächen überdurchschnittlich gut zu bepflanzen bzw. einzugrünen.

Die DIN 18 916 - Landschaftsbau / Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren - ist entsprechend zu beachten.

3. PFLANZARTEN-AUSWAHL

BÄUME: Obstbaum / Spitz-, Berg- oder Feldahorn / Sandbirke / Rot- oder Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winterlinde / Berg- oder Feldulme / Wildapfel oder -birne / Eberesche

STRÄUCHER: Hasel / Hartriegel / Liguster / Holunder / Salweide / Weiß-, Kreuz- oder Schlehdorn / Heckenkirsche / Faulbaum / Hunds- oder Kriechrose / wolliger Schneeball / Brombeere

HINWEIS: Alleartige Baumanpflanzungen innerhalb eines Straßenzuges sind einheitlich in der Art (z.B. Bergahorn / Winterlinde / Roteiche / Platane) und in der Größe (z.B. Hochstamm / 3x verpflanzt / Stammumfang 18 - 20 cm) auszuführen. Entsprechende Baumscheiben und Eckpoller sind anzuordnen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.11.1992 bis 17.12.1992 im Rathaus Kleinostheim öffentlich ausgelegt.

Kleinostheim, 21. JAN. 1993
(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Kleinostheim hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 18.01.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kleinostheim, 21. JAN. 1993
(1. Bürgermeister)

Anzeige-/Genehmigungs-Vermerk gemäß § 11 BauGB:
Aschaffenburg, den 23.03.1993
LANDRATSAMT
(Genehmigungsbehörde)

(Siegel)

Die Durchführung des Anzeige-/Genehmigungsverfahrens gemäß § 12 BauGB wurde am 26.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

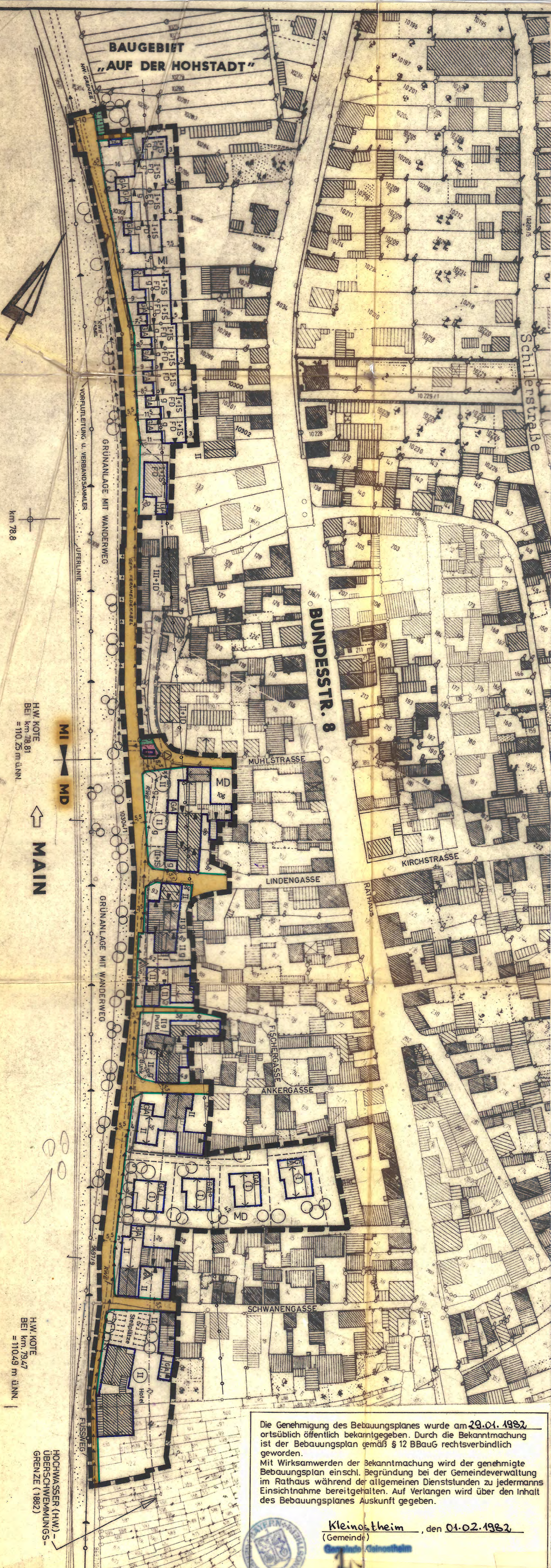
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Kleinostheim, 30.03.1993
(1. Bürgermeister)

ARCHITEKT WILLI GOLDHAMMER
DIPL.-ING. (FH) / VFA
DIPL.-ING. BERNWARD GRUBER
VBI / BDB
ERBSENGASSE 9 - 8750 ASCHAFFENBURG A. MAIN - TEL. 06021/21074 - T.FAX 2 08 22

GEMEINDE KLEINOSTHEIM
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG 1
"MANUFERGELÄNDE"

MASSTAB 1:1000
AUSFERT. 1. 2. 3. 4. 5. 6.
GEZEICH. 1. 2. 3. 4. 5. 6.
GEZEICH. 1. 2. 3. 4. 5. 6.
DATUM 25.05.1976
GEÄNDERT 18.01.1993
17.05.1978
25.08.1992



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- In diesem Verfahren festzusetzende Baulinien u. -grenzen
- Straßenbegrenzungslinie
- Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen mit Baum- u. Strauchgruppen
- Fläche für Umspannstation
- Breite der Straßen-, Wege- u. Vorgartenflächen
- geschlossene Bauweise
- Bäume u. Sträucher
- Flächen für Garagen

Die größte Traufhöhe der Garagen, Pult- oder Flachdach mit Dachneigung 0-8° wird auf 2,75 m gemessen ab überkante Bordstein bei Garageneinfahrt festgesetzt. Auf gestalterisch einwandfreien Übergang vom Hauptgebäude zum Garagenanbau ist zu achten.

- nur Doppelhäuser zulässig
- Firstrichtung der Gebäude FD=Flachdach
- Zwingend 1 Vollgeschoss mit Satteldach 30-40° Traufhöhe bis 3,50 m über Gelände.
- Höchstens 1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss mit Flachdach 0° Traufhöhe bergseitig bis 3,50 m, talseitig bis 6,75 m über Gelände (wegen Hochwassergefahr).
- Zwingend 2 Vollgeschosse mit Satteldach 30-40° Traufhöhe bis 6,75 m über Gelände.
- Höchstens 2 Vollgeschosse mit Satteldach 30-40° Traufhöhe bis 6,75 m über Gelände (Aufstockung von Gebäuden mit I+ID auf II möglich).
- Zwingend 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss mit Satteldach 30-40° Traufhöhe bergseitig bis 6,75 m u. talseitig bis 9,00 m (bestehend auf Flurstück Nr. 97).
- zwingender Grenzanbau
- 20 kV RWE-Kabel mit Schutzstreifen
- Schallpegellinie 55 dB(A)

B) FÜR DIE HINWEISE:

- bestehende Grundstücksgrenzen
 - Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
 - Flurstücksnummern
 - Hauptversorgungsleitungen
 - vorhandene Wohngebäude
 - vorhandene Nebengebäude
- Das Gelände fällt zum Main hin ab.

WEITERE FESTSETZUNGEN:

B. DORFGEBIET - MD -

- Das Bauland ist gemäß § 5 der BauNVO als **Dorfgebiet - MD** festgesetzt.
- Die Ziffern 2-17 beim MI gelten ebenfalls entsprechend.
- Die Grundflächenzahl des Flurstückes Nr. 42 (Marienhof) wird bei den vier Einzelgrundstücken jeweils auf GRZ 0,25 festgesetzt.
- Nach einer Bebauung des Anwesens Flurstück Nr. 42 ist das Gelände sorgfältig zu bepflanzen. Um dies sicherzustellen, sind etwaigen Bauherren Freiflächengestaltungspläne beizugeben, die dem Naturschutzbeauftragten zur Begutachtung vorzulegen sind.

WEITERE FESTSETZUNGEN:

A. MISCHGEBIET - MI -

- Das Bauland ist gemäß § 6 der BauNVO als **Mischgebiet - MI** festgesetzt.
- Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt, mit Ausnahme der Grundstücke, für die mit g bezeichnet, geschlossene Bauweise festgesetzt ist.
- Die Mindestgröße der Grundstücke ist größtenteils durch die bereits bestehenden Grundstücksgrenzen gegeben.
- Höchstmaß der baulichen Nutzung gemäß § 17 der BauNVO:
1 Vollgeschoss: GRZ 0,4 - GFZ 0,5
2 Vollgeschosse: GRZ 0,4 - GFZ 0,8
- Einfriedigungen an der Straße sind höchstens 0,80 m hoch und im Straßenzug einheitlich aussehend auszubilden. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind als Maschendrahtzäune an höchstens 1,00 m hohen Stahlrohrpfosten zu befestigen und mit heimischen Büschen, Blütensträuchern o.ä. zu hinterpflanzen. Betonpfosten sind unzulässig.
- Gemäß Art. 8 BayBO und § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 16 BayBO sollen die unbebauten Grundstücksflächen, insbesondere die Vorgärten und Abstandsflächen, als Grünflächen (Rasen) oder gärtnerisch (Ziergarten mit Bäumen, Sträuchern u. Blumen) angelegt werden.
- Die Fußböden der zu errichtenden Wohngebäude dürfen nicht tiefer als 110,50 m ü. NN. und die der Garagen nicht tiefer als 110,00 m ü. NN. liegen. Eine ausreichende horizontale und vertikale Isolierung der Gebäudemauern gegen aufsteigende Feuchtigkeit ist vorzusehen.
- Bei Hofabläufen sind ausreichend bemessene Schlammfänger einzubauen und Benzinabscheider nachzuschalten.

- Gemäß Art. 62 Abs. VII Ziffer 1b der BayBO ist vor den Garageneinfahrten ein **Stauraum** von mind. 5,00 m Tiefe einzuhalten. Ausnahmen hiervon bleiben der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde vorbehalten.
- Die Tiefbauplanung des Ingenieurbüro Goldhammer u. Schmitt, Aschaffenburg, vom Feb. 71 ist Beiplan dieses Bebauungsplanes.
- Wegen dem zu erwartenden hohen Grundwasserstand und wegen der Hochwassergefahr sind von den Bauherren entsprechende Auflagen zu beachten (siehe auch Ziffer 7.).
- Sollte der äquivalente Dauerschallpegel den zulässigen Planungsrichtpegel für ein Mischgebiet von 55 dB(A) um mehr als 10 dB(A) - d.h. 70/55 dB(A) - überschreiten, so sind geeignete und ausreichende bauliche sonstige Schallschutzmaßnahmen nach der Bek. des BStMI. d. Innern vom 13.03.73 (MABl. S. 252) erforderlich - d.h. Schallschutzfenster, Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Wohnhausseite. Schallschutzmaßnahmen sind vom jeweiligen Eigentümer einer baulichen Anlage auf seine Kosten durchzuführen.
- Die Abwasserleitungen im Bereich des Bebauungsplanes sind im Trennsystem auszuführen.
- Für die 4 Gebäude am nördlichen Rand des Baugebietes (Fl. Nr. 10284, 10286, 10288) sind die Schlafräume auf der Südseite anzuordnen. Für die übrigen Gebäude wird dies empfohlen.
- Bei der Bepflanzung sind folgende, heimischen Bäume und Sträucher zu verwenden:

Grauerle	- alnus incana
Gemeiner Liguster	- ligustrum vulgare
Salweide	- salix caprea
Grauweide	- salix incana
Vogelbeerbaum	- sorbus aucuparia
Gemeiner Schneeb.	- viburnum opulus
Birke	- betula verrucosa
Winterlinde	- tilia cordata
Feldulme	- ulmus carpinifolia

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 6.2.1978 bis 6.3.1978 in Kleinostheim, Rathaus, Zi. 1. öffentlich ausgelegt.

(Gemeinde) den 23. Juni 1978
(Bürgermeister)

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22. Mai 1978 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

(Gemeinde) den 23. Juni 1978
(Bürgermeister)

Die Regierung (das Landratsamt) hat den Bebauungsplan mit Bescheid I) vom 18.7.83 (Dm-10-36) gemäß § 11 BBauG (i. Verb. m. d. DelVBauG/BBauFG i. d. Fassung vom 04.07.78 - GVBl. S. 432) genehmigt.

Landratsamt Aschaffenburg
(Genehmigungsbehörde)
18. Jan. 1982

Der öffentliche Auslegung lag der Entwurf vom 25.01.1978 zugrunde. Im Entwurf vom 17.05.1978 wurden nur geringfügige redaktionelle Änderungen hinsichtlich der Bäume auf Fl. Nr. 42 durchgeführt. Entsprechend wurden die Ziff. 9 u. 10. der weiteren Festsetzungen gestrichen.

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
ARCHITEKT W. GOLDHAMMER
DIPL. ING. ANTON SCHMITT
ASCHAFFENBURG - ERBSENGASSE 9 - TEL. 22608

PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE KLEINOSTHEIM LANDKR. ASCHAFFENBURG FÜR DAS „MAINUFERGELENDE“	NR.
MAßSTAB	1:1000	GEZ.
DATUM	25.05.1976	GES.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 29.01.1982 ortsüblich öffentlich bekanntgegeben. Durch die Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung wird der genehmigte Bebauungsplan einschl. Begründung bei der Gemeindeverwaltung im Rathaus während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten. Auf Verlangen wird über den Inhalt des Bebauungsplanes Auskunft gegeben.

Kleinostheim, den 01.02.1982
(Gemeinde)

(Bürgermeister)

