

Bebauungsplan „Schränksweg – Teil I“

Reihenfolge der Pläne:

- 4. Änderung vom 13.06.2003
- 3. Änderung vom 31.03.1978
- 2. Änderung vom 26.02.1976



WA	IV
0,4	1,2
g	SD DN 25-38°

WB	II
0,6	1,2
g	FD

WB	II
0,6	1,2
g	FD

BEBAUUNGSPLAN "Schränkweg Teil I" in Kleinstheim

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); Änderungen vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) und vom 16.01.1998 (BGBl. I, Nr. 5, S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), sowie DIN 18003
- Bayrische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert am 24.07.1998 (GVBl. Nr. 15/1998, S. 439)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I 1990, S. 880), geändert durch EVertr. v. 31.08.1990 (BGBl. II S. 885, 1114), Gesetz vom 10.12.1990 (BGBl. S. 2824), Art. 4 des Gesetzes vom 26.08.1992 (BGBl. I S. 1564) und durch Art. B des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes zuletzt geändert am 19.10.1998 (BGBl. I 1998, S. 3178)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in ihrer gültigen Fassung (BayRS 2020-1-1-1)

FESTSETZUNGEN

Zeichenerklärung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1; 4 und 6 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Ausbauten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Es werden ausschließlich Wohngebäude errichtet.
- WB** Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig. Wohngebäude, Läden, Betriebe des Betriebswesens, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfte und Bürobüros, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 (2) BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 1,2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- H nur Hausgruppen zulässig
- O offene Bauweise (§ 22(1, 2) BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (§ 22(1, 3) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen (§ 23 (1,2) BauNVO)
Innerhalb der Baugrenzen können Gebäude errichtet werden.

Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P Öffentliche Parkfläche
- F+R Fuß- u. Radweg
- Breite der Fußwege und Straßen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Einfahrt
- Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserentsorgung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Abfall
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünflächen
- Zweckbestimmung Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Pflanzgebot für Einzelbäume und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 (25a) BauGB)
Gemäß Planertrag ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbau, Stammumfang 16-20 cm auf einer ausreichend großen Pflanzfläche zu pflanzen und zu unterhalten.
Erhaltungsgelot für Einzelbäume und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 (25b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen (§ 9 Abs. 1 (4) und (22) BauGB)

- St Stellplätze: Die Wohnfläche ist ein Stellplatz erforderlich. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von min. 0,7.
- Ga Garagen: 1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
2. Der Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten. Kann der Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind ferngesteuerte automatische Garagenantriebe einzubauen.
3. Zulässig ist die Grenzbebauung bis 50,00 qm Nutzfläche und einer Länge bis 8 m je Grundstücksgrenze (Art. 7(4) BayBO).
- GGa Gemeinschaftsgaragen: Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen und auf hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Bei Grenzbebauung der Garagen sollen die Bauflächen, die Wände, die Traufkanten, die Dachneigungen und die Dachdeckungsmaterialien aufeinander abgestimmt werden.

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Die Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von min. 0,7.
- Die Überbauung der öffentlichen Gehwegfläche ist ab dem ersten Übergang vorgeschrieben.
Auf dieser Fläche ist ein Durchgang unter der Bebauung möglich.
- Grenze des Geltungsbereiches der 4. Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Begrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes. (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 Abs. 1-4 BayBO)

Gestaltung der Wohngebäude

Mehrfamilienhäuser: Die Wand- und Traufkanten, sowie die Dachneigungen sind untereinander anzupassen. Die Ausführung der Bedachung ist in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

Gebüldesackel: Die Oberkante der Rohbaudecke / Kellerdecke darf eine Höhe von 0,5-0,8 m, abhängig vom anstehenden Grundwasserstand, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, nicht übersteigen.

Dachgestaltung der Wohngebäude

Dachort: Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer und Flachdächer zulässig. Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Firstrichtung, bei Einzel- und Doppelhäusern: Richtung des Hauptfirstes ist bindend vorgegeben.

Dachneigung: Die Dachneigungen der Wohngebäude in allgemeinen Wohngebieten sind auf 25-38° festgelegt.

Dachfußhöhe: Dachgeschosse dürfen mit einer Dachfußhöhe von max. 0,4 m errichtet werden.

Dachüberstand: Dachüberstand ist zulässig. Sie müssen von beiden Ortsgängen einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten und dürfen in ihrer Summe nicht länger als 1/3 der Firstlänge sein. Giebelbänder sind nicht zulässig.

Dachüberstand: Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht mehr als 0,5 m und am Ortsgang bei freistehenden Gebäuden nicht mehr als 0,5 m betragen.

Dachbegrenzung: Flachdächer auf ein- bzw. zweigeschossigen Bauteilen sind mit min. 30 cm Erdschicht als Vegetationsschicht und zusätzlicher Drainschicht zu versehen und ebenfalls zu begrünen und zu unterhalten. In der Vegetationsschicht ist ein Anstau für das Dachregenwasser vorzusehen. Abstimmungen mit den Belangen des Brandschutzes sind erforderlich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hinweise:

- bestehendes Wohngebäude
 - bestehendes Nebengebäude
 - vorgeschlagene Baukörper
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - neue Grundstücksgrenzen
 - bestehende Flurstücknummern
 - Nutzungsschlüssel:
- | | | | |
|-----|-----|------------------|---|
| WB | II | Baugelände | Zahl der Vollgeschosse zwingend |
| 0,6 | 1,2 | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| g | FD | Bauweise | Dachform und -neigung
FD = Flachdach |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bestandsschutz

Die bestehenden Gebäude sind in ihrem Bestand geschützt. Die Neubauten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Einfriedungen (Art. 89 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die Höhe der Einfriedungen zum Straßenraum dürfen nicht höher als 1,2 m sein. Die Abstimmung mit den Grundstückseigentümern muss erfolgen. Maschendraht ist zum Straßenraum nicht zulässig.

Bepflanzung

Freilichengestaltung: Entsprechend Art. 5 Abs. 1 BayBO sollen die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen ausgeführt oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Pflanzgebot und Pflanzhaltung: Der vorhandene Bestand an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist in die Bauplanung mit einzubeziehen und nach Möglichkeit zu erhalten. Der bei den Baumaßnahmen abzutragende Oberboden ist entsprechend der DIN 18915 zu lagern und wiederzuverwenden. Auf den Grundstücken ist je 100 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbau zu pflanzen.

Pflanzwahl: Es sollen Laubbäume, Hecken und Sträucher gepflanzt werden. Der zulässige Nadelholzanteil ist auf max. 15% beschränkt.
Baumarten: Hochstammgehölze, Obstbäume z. B. Apfel, Birne, Kirsche, Walnuß
Bäume I. Größenklasse, z. B. Rotbuche, Ahorn, Linde, Eiche, Feldulme
Bäume II. Größenklasse, z. B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche
Sträucher: z. B. Hartleige, Hasel, Holunder, Schlewe, Liguster, Schlehdorn, Wildrosen, Pfaffenblätchen, Wasserschneeball

Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenbereich: Bäume I. Größenklasse, z. B. Ahorn, Linde, Eiche, Esche. Mindestgröße für Straßenbäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm. Der Wurzelbereich der Straßenbäume ist durch wasserundurchlässige Baumscheiben, Bodenplatten oder Pflaster gegen An- und Überfahren zu schützen.

Immissionsschutz

Zur Beschränkung von Luftverunreinigungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von festen Brennstoffen (Holz, Kohle) auf eine Feuerstelle (Kaminofen, Kachelofen etc.) je Wohnfläche mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt. Die Verwendung von Holzöfen ist zulässig, wenn die Feuerungsanlage die Luft mindestens genauso wenig verunreinigt, wie eine Feuerungsanlage, die mit Gas betrieben wird, bzw. eine Fernwärmeversorgungsanlage.
Das Gebiet kann an die Gasversorgung angeschlossen werden.

Schallschutz

Die Schallpegelberechnungen vom 27.03.2003 sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Schallpegelberechnungen ergaben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für das betreffende Baugelände nach der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - überschritten werden.

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen bei Neu- und Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahme von Küchen, Böden und Hausverkleidungen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle B der DIN 4109 vom November 1989 für den nach Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich IV aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schlafräume sollten möglichst schallabgewandt orientiert werden. Dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung erfolgt aus städtebaulichen Gründen (verminderte Abstandsflächen nach § 22(4) BauNVO durch Baugrenzen in Verbindung mit Art. 7(1) BayBO).

HINWEISE:

Der Plan wurde auf der Grundlage der analogen Flurkarte des Vermessungsamtes Aschaffenburg erstellt.

Der Gemeinderat Kleinstheim hat in der Sitzung vom 2.8./NOV./2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. und 1.8./DEZ./2002

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1.8./JAN./2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs i.d.F. vom 6./FEB./2002 in der Zeit vom 1.7./JULI./2003 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 6./FEB./2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 2.8./AUG./2002 bis 2.8./AUG./2003 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 3.8./JAN./2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1.4./APR./2003 bis 1.4./APR./2003 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 2.7./NOV./2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 1.1./APR./2003 bis 2.5./APR./2003 erneut öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 3.8./JAN./2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 3.8./JAN./2003 bis 1.4./JULI./2003 erneut öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 1.7./JULI./2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 1.7./JULI./2003 bis 1.7./JULI./2003 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Kleinstheim hat mit Beschluss des Gemeinderats Kleinstheim vom 1.7./JULI./2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 1.7./JULI./2003 als Satzung beschlossen, ausgefertigt:

Gemeinde Kleinstheim, den 2.3. JULI 2003 2003

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01. August 2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kleinstheim, 04. August 2003
GEMEINDE KLEINSTHEIM

1. Bürgermeister

0 10 30 50 m

GEMEINDE KLEINSTHEIM
4. Bebauungsplanänderung "Schränkweg Teil I"
vom 13.06.2003

1. Änderung 14.11.1975
2. Änderung 26.02.1976
3. Änderung 31.03.1978

Plan-Gr.:	DIN A 0	Projekt-Nr.:	KLWBP 02
Datum:	06.12.2002 30.01.2003 27.03.2003	Maßstab:	1 : 500
Bearbeitung:	rg/ag	Plan-Nr.:	3.0.0a

Architektur und Städtebau
Prof. Dipl.-Ing. Rolf Gebhardt
Dipl.-Ing. Chr. Vogel
Aschaffenburger Straße 70
Tel.: 09377/5888
Fax: 09377/5832
aus-architekten@t-online.de

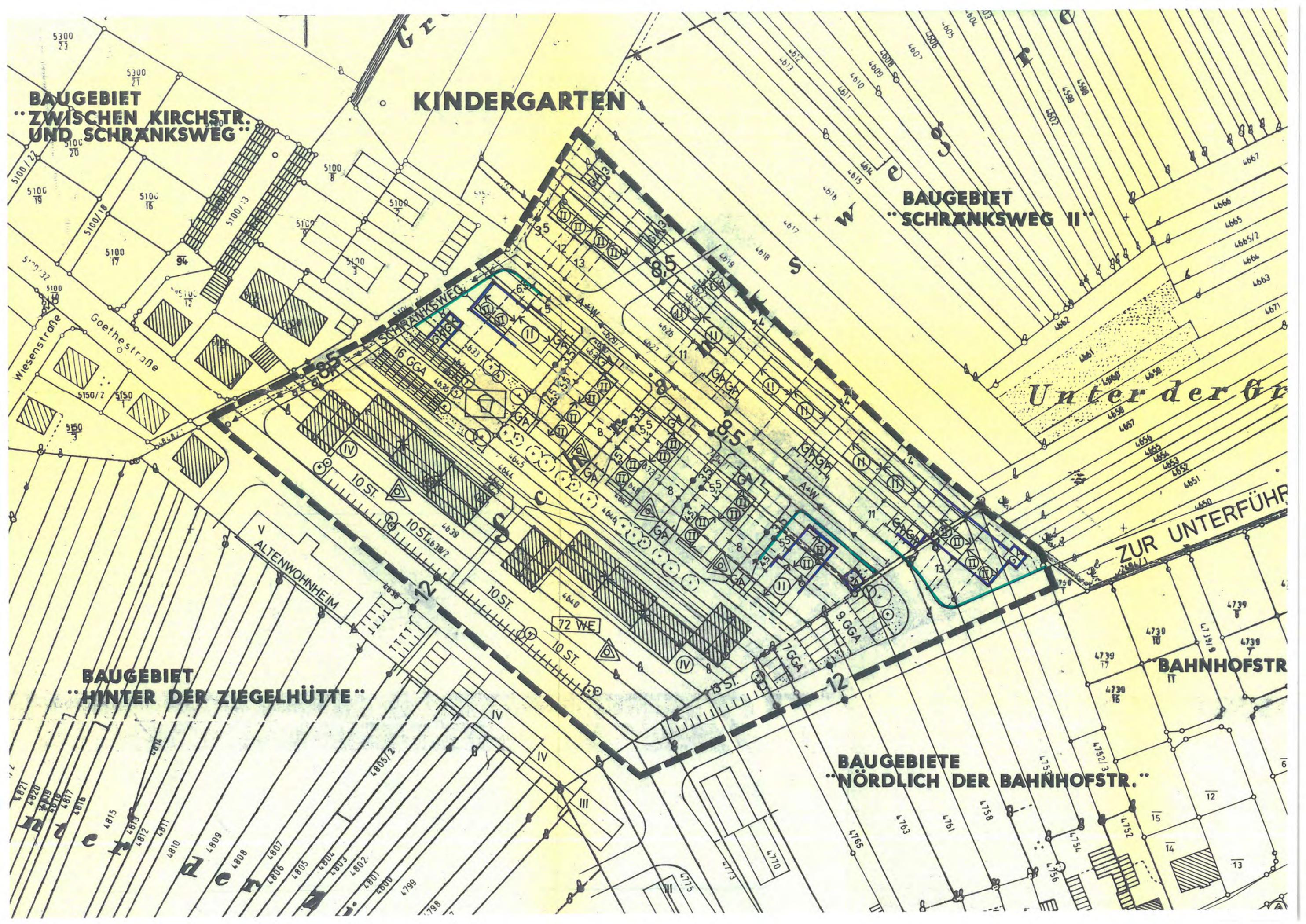
**BAUGEBIET
"ZWISCHEN KIRCHSTR.
UND SCHRANKSWEG"**

KINDERGARTEN

**BAUGEBIET
"SCHRANKSWEG II"**

**BAUGEBIET
"HINTER DER ZIEGELHÜTTE"**

**BAUGEBIETE
"NÖRDLICH DER BAHNHOFSTR."**



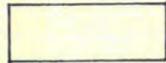
PLANZEICHENERKLÄRUNG:

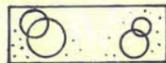
A) für die Festsetzungen:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
In diesem Verfahren festzusetzende Baulinien u. -grenzen

 Straßenbegrenzungslinie
 Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

 Baugrenze

 Straßenverkehrsflächen

 Grünfläche mit Baum- und Strauchgruppen

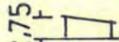
 Spielplatz

 Breite der Straßen-, Wege- u. Vorgartenfl.

WE Wohnungseinheiten
ST Stellplätze
GA Flächen für Garagen
GGA Flächen für Gemeinschaftsgaragen

 Bäume neu

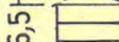
Die größte Traufhöhe der Garagen, Pult- oder Flachdach mit Dachneigung 0 - 8°, wird auf 2,75 m, gemessen ab Oberkante Bordstein bei Garageneinfahrtmitte, festgesetzt. Auf einen gestalterisch einwandfreien Übergang Hauptgebäude/Garagenanbau ist zu achten.

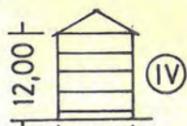
 2,75

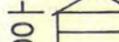
 bestehende Hausgruppe und geplante

 Firstrichtung der Gebäude

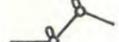
 Zwingend 2 Vollgeschosse mit Satteldach 25 - 35°; Traufhöhe bis 6,50 m über Geländeoberkante. Dachaufbauten sind unzulässig.

 6,50

 Zwingend 4 Vollgeschosse mit Satteldach 25 - 35°; Traufhöhe bis 12,00 m über Geländeoberkante. Dachaufbauten sind unzulässig.

 12,00

B) für die Hinweise:

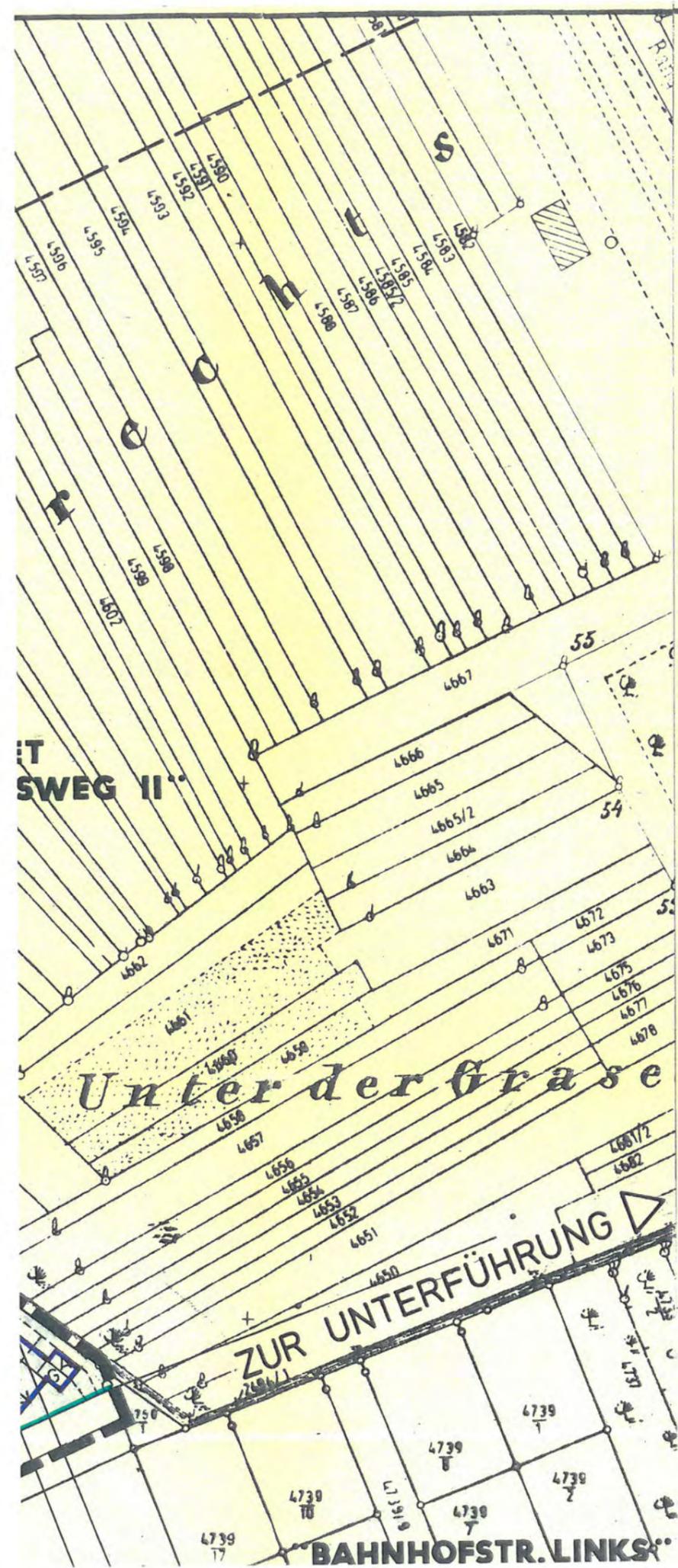
 bestehende Grundstücksgrenzen

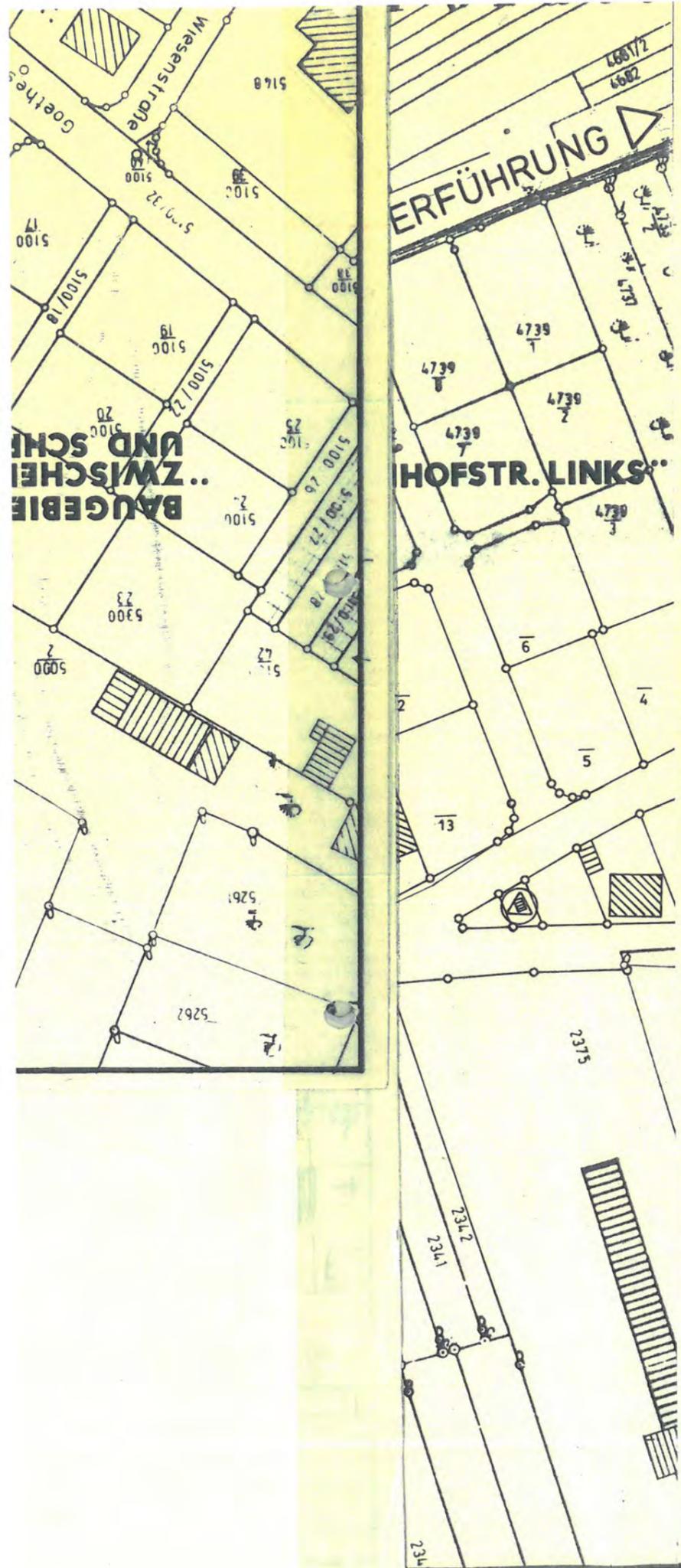
 Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

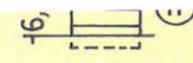
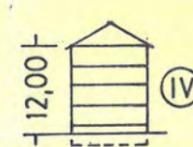
Weitere Festsetzungen:

- Das Bauland ist gem. § 4 der BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Für das Baugebiet wird offene Bauweise mit Doppelhaus- und Hausgruppen-Bebauung festgesetzt.
- Mindestgröße der Baugrundstücke 450 qm.
- Höchstmaß der baulichen Nutzung gem. § 17 der BauNVO:
2 Vollgeschosse: GRZ 0,4 - GFZ 0,8
3 Vollgeschosse: GRZ 0,4 - GFZ 1,0
4 Vollgeschosse: GRZ 0,4 - GFZ 1,1
- Abstandsregelung nach der BayBO.
- Einfriedungen an der Straße sind höchstens 1,00 m hoch und im Straßenzug einheitlich aussehend auszubilden. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune an höchstens 1,30 m hohen Stahlrohrpfosten zu befestigen und mit heimischen Büschen, Blütensträuchern o. ä. zu hinterpflanzen. Betonpfosten sind unzulässig. Straßenseitige Einfriedungen bei den Hausgruppen sind nicht erforderlich.
- Gemäß Art. 62 Abs. VII, Ziff. 1 b ist vor den Garageneinfahrten ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe einzuhalten. Ausnahmen hiervon bleiben der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde vorbehalten.
- Gemäß Art. 8 BayBO und § 9 Abs. 1 Nr. 15/16 BBauG sollen die unbebauten Grundstücksflächen, insbesondere die Vorgärten und Abstandsflächen, als Grünflächen (Rasen) oder gärtnerisch (Ziergarten mit Bäumen, Sträuchern und Blumen) angelegt werden.

Landratsamt Aschaffenburg

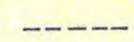




 ländeoberkante. Dachaufbauten sind unzulässig.
 Zwingend 4 Vollgeschosse mit Satteldach 25 - 35°; Traufhöhe bis 12,00 m über Geländeoberkante. Dachaufbauten sind unzulässig.

chern und Blumen) angelegt werden.

B) für die Hinweise:

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- 4626 Flurstücksnummern
-  Hauptversorgungsleitungen A = Abwasser W = Wasserleitg.
-  vorhandene Wohngebäude
-  vorhandene Nebengebäude

Landratsamt Aschaffenburg



Vorgeschlagene Straßenregelprofile:

- 3,50 m = beschränkt befahrbarer Wohnweg
- 8,50 m = 5,50 m Fahrbahn u. 2 . 1,50 m Gehsteige

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom bis in öffentlich ausgelegt.

....., den
(Gemeinde)
(Siegel) (Bürgermeister)

Die Gemeinde **Kleinostheim** hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **6. April 1979** den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Kleinostheim, den **11. Mai 1979**
(Gemeinde)
(Siegel) (Bürgermeister)

Die Regierung (das Landratsamt) hat den Bebauungsplan mit Entschliebung (Verfügung) vom Nr. gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 23.10.68 - BVBl. S. 327 i. d. F. vom 25.11.69 - GVBl. S. 370) genehmigt.

....., den
(Sitz der Genehmigungsbehörde)
(Siegel) i. A.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom bis in gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am ortsüblich durch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 rechtsverbindlich.

....., den
(Gemeinde)
(Siegel) (Bürgermeister)

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

PROJEKT TEKTUR - BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE KLEINOSTHEIM LKR. ASCHAFFENBURG FÜR DAS GEBIET „SCHRÄNKSWEG - TEIL I“		NR.
GEL. <i>J.</i> GES. <i>A.</i> DATUM 22.5.1974		MASSTAB 1:1000
		GEAND. 1. AND.: 14.11.75 2. AND.: 26.2.76 3. AND.: 31.3.78



Große R...

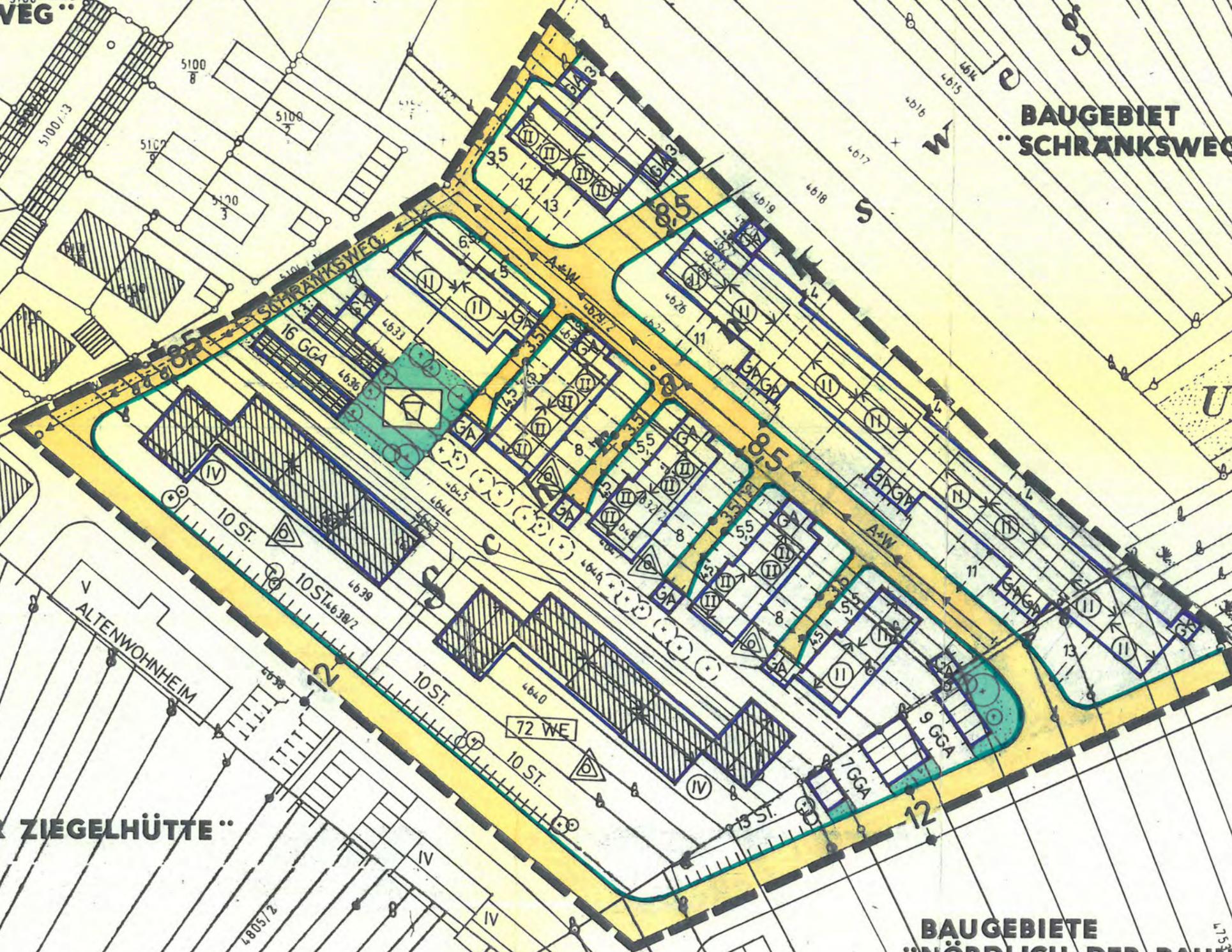
KINDERGARTEN

**BAUGEBIET
"ZWISCHEN KIRCHSTR.
UND SCHRANKSWEG"**

**BAUGEBIET
"SCHRANKSWEG II"**

Wiesenstraße
Goethestraße

Unter der

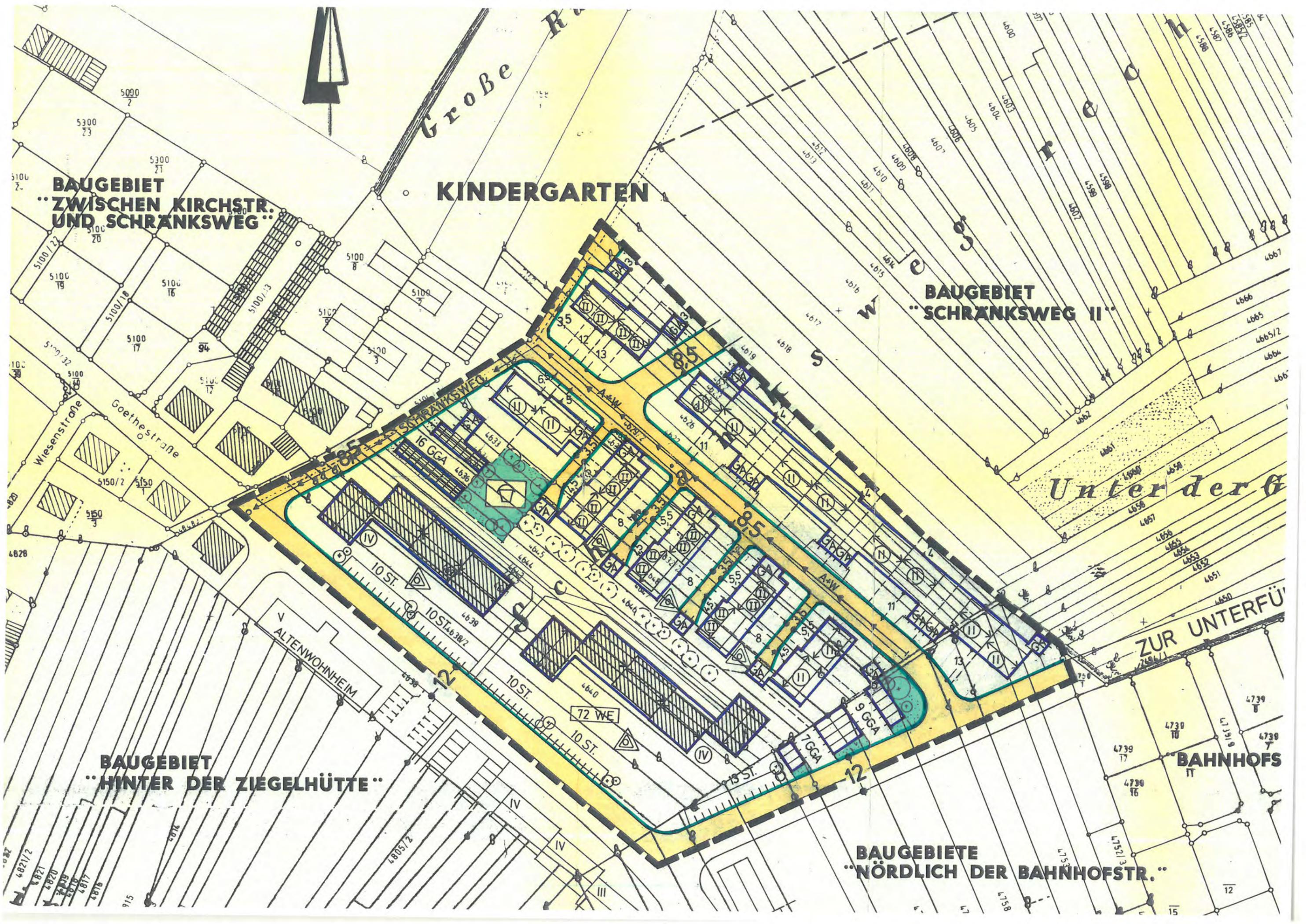


**BAUGEBIET
"HINTER DER ZIEGELHÜTTE"**

ZUR UNTERFÜ...

BAHNHOFSTR.

**BAUGEBIETE
"NÖRDLICH DER BAHNHOFSTR."**



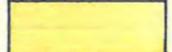
PLANZEICHENERKLÄRUNG:

A) für die Festsetzungen:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
In diesem Verfahren festzusetzende Baulinien u. -grenzen

 Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

 Baugrenze

 Straßenverkehrsflächen

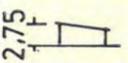
 Grünfläche mit Baum- und Strauchgruppen

 Spielplatz

 Breite der Straßen-, Wege- u. Vorgartenfl.

WE Wohnungseinheiten
ST Stellplätze
GA Flächen für Garagen
GGA Flächen für Gemeinschaftsgaragen

 Bäume neu

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

 bestehende Hausgruppe und geplante

 Firstrichtung der Gebäude

 Zwingend 2 Vollgeschosse mit Satteldach 25 - 35°; Traufhöhe bis 6,50 m über Geländeoberkante. Dachaufbauten sind unzulässig.

 Zwingend 4 Vollgeschosse mit Satteldach 25 - 35°; Traufhöhe bis 12,00 m über Geländeoberkante. Dachaufbauten sind unzulässig.

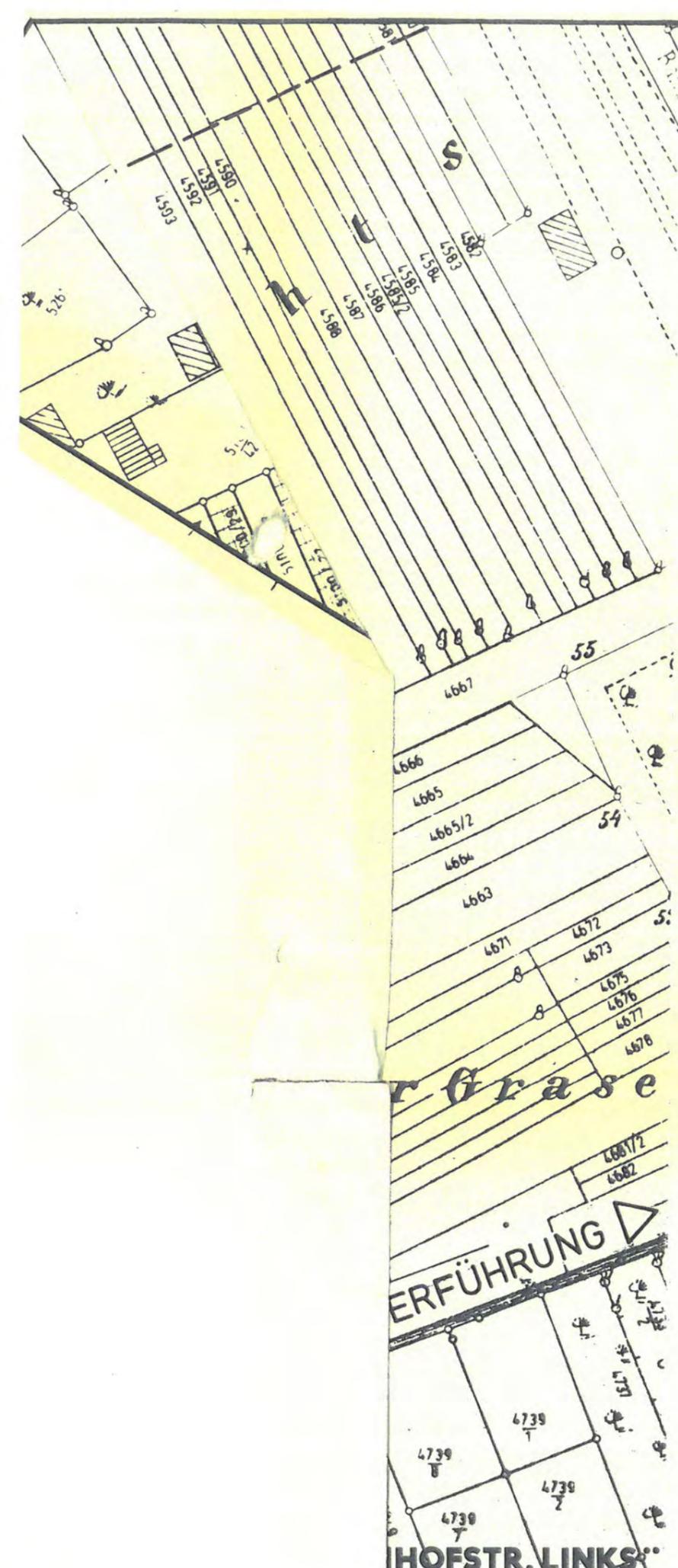
B) für die Hinweise:

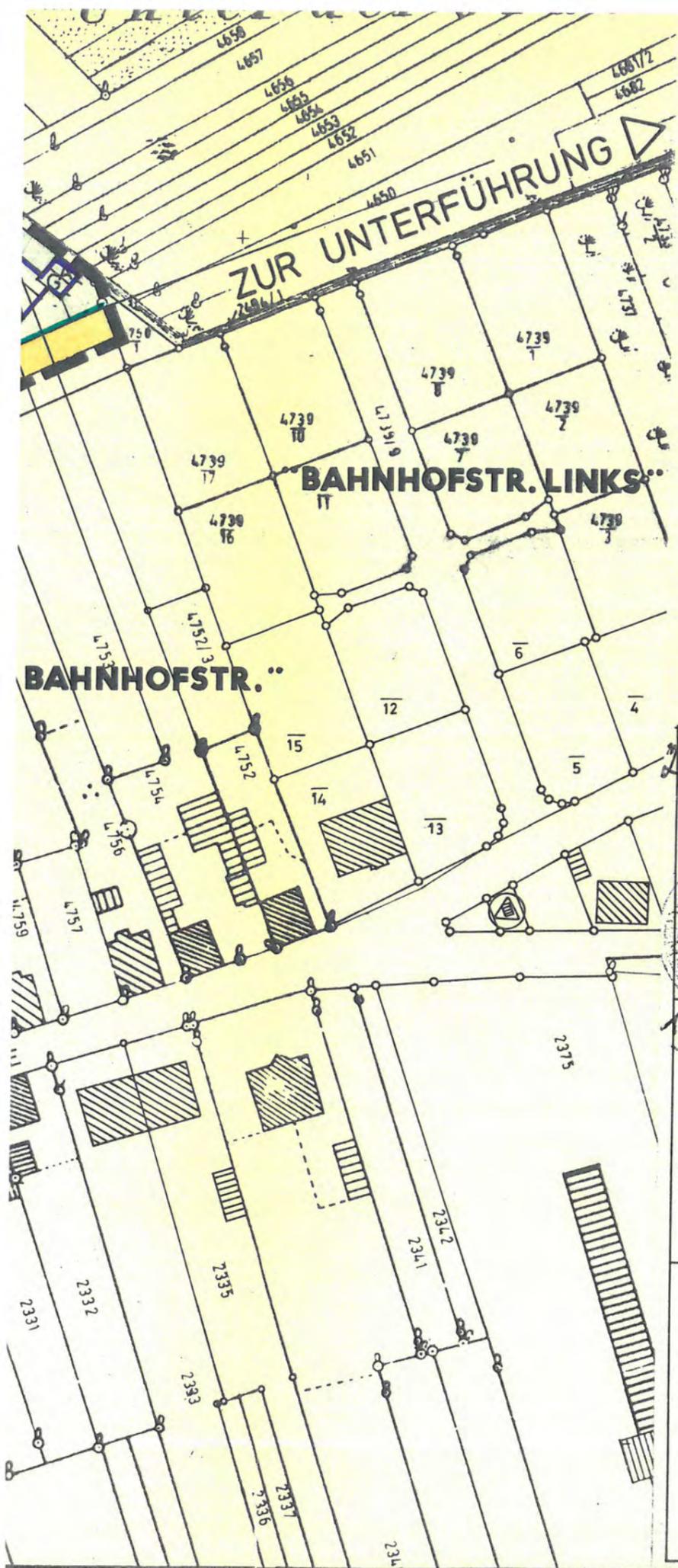
 bestehende Grundstücksgrenzen

 Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

Weitere Festsetzungen:

- Das Bauland ist gem. § 4 der BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Für das Baugebiet wird offene Bauweise mit Doppelhaus- und Hausgruppen-Bebauung festgesetzt.
- Mindestgröße der Baugrundstücke 450 qm.
- Höchstmaß der baulichen Nutzung gem. § 17 der BauNVO:
2 Vollgeschosse: GRZ 0,4 - GFZ 0,8
3 Vollgeschosse: GRZ 0,4 - GFZ 1,0
4 Vollgeschosse: GRZ 0,4 - GFZ 1,1
- Abstandsregelung nach der BayBO.
- Einfriedungen an der Straße sind höchstens 1,00 m hoch und im Straßenzug einheitlich aussehend auszubilden. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune an höchstens 1,30 m hohen Stahlrohrpfosten zu befestigen und mit heimischen Büschen, Blütensträuchern o. ä. zu hinterpflanzen. Betonpfosten sind unzulässig. Straßenseitige Einfriedungen bei den Hausgruppen sind nicht erforderlich.
- Gemäß Art. 62 Abs. VII, Ziff. 1 b ist vor den Garageneinfahrten ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe einzuhalten. Ausnahmen hiervon bleiben der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde vorbehalten.
- Gemäß Art. 8 BayBO und § 9 Abs. 1 Nr. 15/16 BBauG sollen die unbebauten Grundstücksflächen, insbesondere die Vorgärten und Abstandsflächen, als Grünflächen (Rasen) oder gärtnerisch (Ziergarten mit Bäumen, Sträuchern und Blumen) angelegt werden.





16. ländeoberkante. Dachaufbauten sind unzulässig.

Zwingend 4 Vollgeschosse mit Satteldach 25 - 35°; Traufhöhe bis 12,00 m über Geländeoberkante. Dachaufbauten sind unzulässig.

chern und Blumen) angelegt werden.

B) für die Hinweise:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- 4626 Flurstücksnummern
- Hauptversorgungsleitungen A = Abwasser W = Wasserleitg.
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude

Vorgeschlagene Straßenregelprofile:
 3,50 m = beschränkt befahrbarer Wohnweg
 8,50 m = 5,50 m Fahrbahn u. 2 . 1,50 m Gehsteige

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6^{1. u. 2. 13} BBauG vom 22.3.76 bis 22.4.76 im Rathaus Kleinostheim öffentlich ausgelegt.

Kleinostheim, den 23.4.1976
 (Gemeinde)

 (Bürgermeister) *Rw*

Die Gemeinde Kleinostheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.2.76 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Kleinostheim, den 21.2.1976
 (Gemeinde)

 (Bürgermeister) *Rw*

Die Regierung (das Landratsamt) hat den Bebauungsplan mit Entscheidung (Verfügung) vom Nr. gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 23.10.68 - BVBl. S. 327 i. d. F. vom 25.11.69 - GVBl. S. 370) genehmigt.

....., den
 (Sitz der Genehmigungsbehörde)
 (Siegel) i. A.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 22.3.76 bis 22.4.76 im Rathaus gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.3.1976 ortsüblich durch Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 rechtsverbindlich.

Kleinostheim, den 23.4.1976
 (Gemeinde)

 (Bürgermeister) *Rw*

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

PROJEKT TEKTUR - BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE KLEINOSTHEIM LKR. ASCHAFFENBURG FÜR DAS GEBIET „SCHRÄNKSWEG - TEIL I“		NR.
GEZ. <i>J.</i>	GES. <i>A.</i>	MASSTAB 1:1000
DATUM 22.5.1974		GEAND. 1.ÄND.: 14.11.75 2.ÄND.: 28.2.76