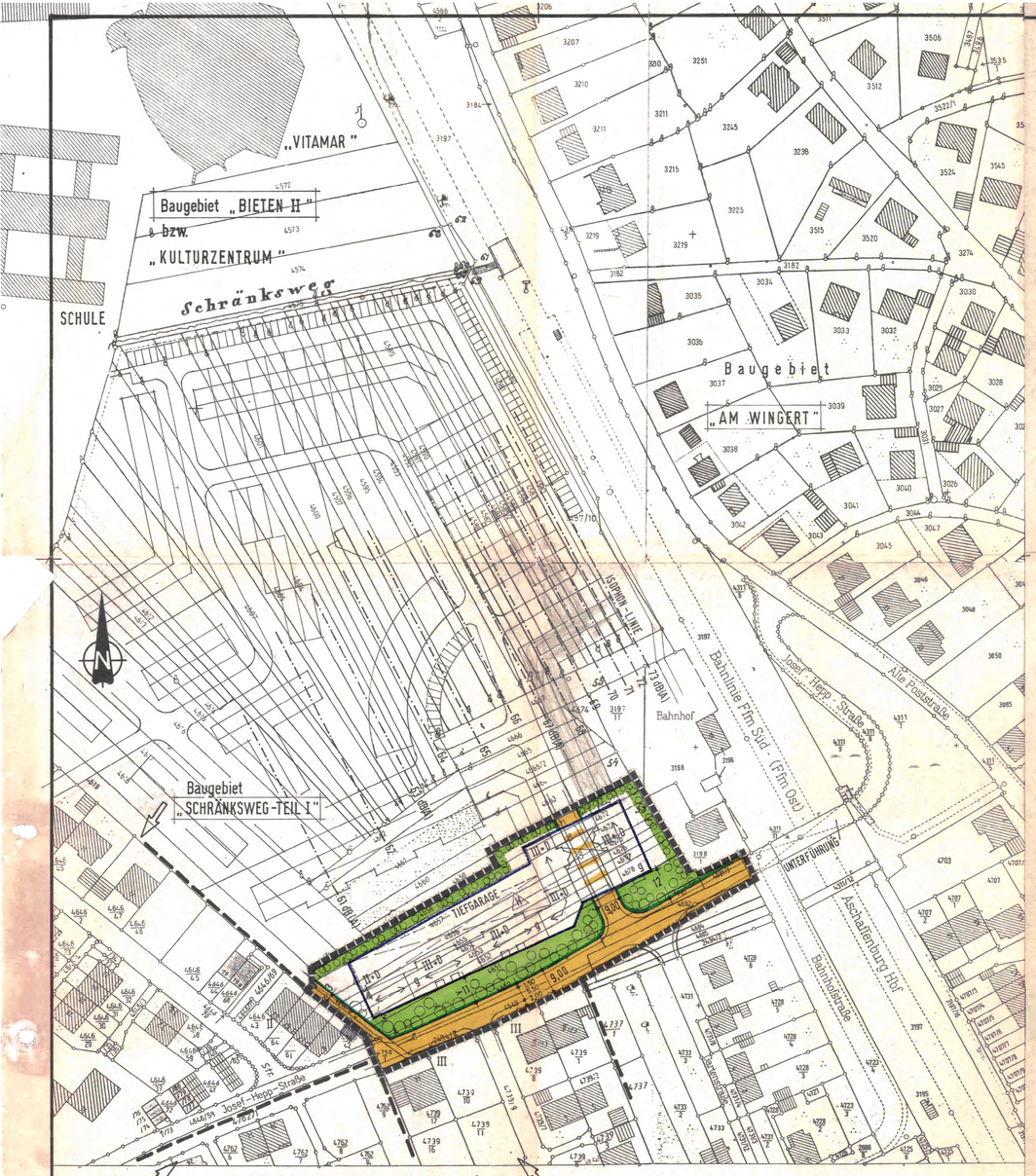

AUSZUG AUS DEM KATASTERKARTENWERK
Ausschnitt aus der Flurkarte
NW 21-79 21-32 Maßstab 1: 1000 (Vergrößerung aus 1: ....)
Gemarkung Kleinostheim Kartenstand April 91

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der katasterführenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert, fotokopiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf erlaubt. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Katasterzeichen mit dem jeweils neuesten Liegenschaftsnachweis sind nur am Vermessungsamt Aschaffenburg zu beziehen.
In der Darstellung der Grenzen können Verbesserungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Die Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Antrag Nr.: 920 / 1991
Vermessungsamt Aschaffenburg

Angefertigt im April 1991
Vermessungsamt Aschaffenburg

E. 26.11.91 fe/ge

P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

F E S T S E T Z U N G E N nach § 9 BauGB und S O N S T I G E P L A N Z E I C H E N nach PlanzV:

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

dB(A) Schalltechnische Orientierungswerte siehe DIN 18 005/Beibl. 1/ Mai 1987! Schallschutzmaßnahmen siehe Rubrik „Sonstige Fests./Zif. 1." und in der Begründung!

GRZ Maß-Obergrenzen nach § 17 der BauNVO:
GFZ Grundflächenzahl = 0,6 / Geschoßflächenzahl = 1,2

TG Wegen der Tiefgaragen-Notwendigkeit können ggf. (je nach Bauantrag) ausnahmsweise die GFZ-Zahlen erhöht werden (gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO).
Notwendige Tiefgaragen-Aus- u. Zugänge bzw.-Ein- u. Ausfahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

BAUWEISE / DACHGESTALTUNG

II+D TH — An der West- bzw. Ostseite der Wohnanlage: Höchstens 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß Satteldach (SD) 40-45° / Traufhöhe (TH) bis max. 7,50 m über Gehsteig-OK

III+D TH — Höchstens 3 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß Satteldach (SD) 40-45° / Traufhöhe (TH) bis max. 10,50 m über Gehsteig-OK

Zur Gliederung der langen Fassade sind an den zurückliegenden Teilen und Vorbauten TH bis max. 11,00 m bzw. 12,00 m zulässig!

1/3 — Krüppelwalme sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Hauptdachneigung mind. 40° beträgt.

Kniestöcke über 0,40 m Außenhöhe sind unzulässig (OK FFB. bis OK Sparren).

Die Breite der Gesamtgauben-Ansicht darf ein Drittel der Hauptdach-Traufenlänge nicht überschreiten.
Blindgaubenflächen sind unzulässig.
Dachreiter sind ab 30°-, Giebelgauben ab 40°- und Schleppgauben ab 45° Hauptdach-Neigung möglich bzw. zulässig. Liegende Dachfenster bei flacheren Neigungen!

GA/WO Je Wohnung sind mind. 1,5 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen, jedoch bis zur 50 m²-WO-Größe ist nur 1 GA/ST erforderlich.

g geschlossene Bauweise (Untergliederung siehe Bauantrag!)

Baugrenze — nur Hausgruppe zulässig

Firstrichtung der Gebäude

VERKEHRSFLÄCHEN U. GRÜNFLÄCHEN

Straßen- und Wege-Verkehrsflächen

Straßenbegleitgrün mit alleeartiger Baum-Bepflanzung und ggf. mit PKW-Einstellplätzen, gemäß dem GOP, je nach separater Tiefbau-(Str.bau-) Planung!

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

private Grünfläche mit dichter Bepflanzung nach GOP

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.

Breite der Verkehrsflächen bzw. Tiefe der Vorgartenflächen u.ä

VERSORGUNGSANLAGEN

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

Standort einer Umspannstation (Festlegung je nach Behörden-Anhörung)

20 kV-ÜWU-Kabel mit beidseitigem 1.00 m-Schutzstreifen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN BZW. PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Schallschutzmaßnahmen:
Die geplante Bebauung liegt im Schallpegelbereich zur Nachtzeit von 61 bis 68 dB(A). Zum baulichen Schallschutz sind die DIN 4109/Nov. 1989-Bestimmungen zu beachten.
Erforderlich sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen mit Ausnahme der Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume
a) R'w res in 35 dB im Bereich 61-65 dBA / b) R'w res in 40 dB im Bereich 66-70 dBA.
Erforderlich sind Schallschutzfenster
a) nach Tabelle 10-Zeile 2 der DIN 4109 im Bereich 61-65 dBA
b) nach Tabelle 10-Zeile 3 der DIN 4109 im Bereich 66-70 dBA.
Wohn- u. Schlafräume sind zu den lärmzugewandten N-W-Seiten anzuordnen. Falls solche grundrißbedingt auf der lärmzugewandten S-O-Seiten liegen, sind dort Zwangsbe- und -entlüftungsanlagen in schallgedämmter Ausführung einzubauen.

2. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen als Maschendrahtzäune an max. 1.25 m hohen Stahlrohrpfosten. Hinterpflanzung mit heimischen Gewächsen nach GOP.
Betonpfosten sind unzulässig! Holz-Zäune bis 0.80 m Höhe sind zu bevorzugen!

3. Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO

4. (Untergeordnete) Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig, wenn sie der Gebietsnutzung nicht widersprechen.
Maximale Gebäudelänge entlang der Nachbargrenze = 8.00 m

HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenze

4655 Flurstücksnummer

bestehende Wohn-/Nebengebäude mit Bestandsschutz (außerhalb)

Das Baugelände ist eben.

Isophone-Linien des Zuglärmes für die schalltechnisch kritische Nachtzeit (gemäß einem Gutachten vom 11.06.86)

WEITERE HINWEISE

1. Behörden-Stellungnahmen siehe im Begründungsanhang!

2. Dieser Planaufstellung liegen Lagepläne des Vermessungsamtes Aschaffenburg vom April 1991 - bzw. in nördl. Hälfte vom Juni 1978 u. Jan. 1983 - zugrunde.

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

4. Straßen- bzw. Wohnwege-Regelprofil-Vorschläge endgültig je nach Ausbauplanung!

GRÜNORDNUNGSPLAN - GOP -

1. FREIFLÄCHENGESTALTUNG/PFLANZGEBOT
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen oder als gärtnerisch anzulegende und zu unterhaltende Flächen festgesetzt (nach Art. 5 BayBO).
Pflanzwahl: Hochstämme 3x verpflanzt / Sträucher 2x verpflanzt - 1 St. pro m².
Einzelheiten gemäß DIN (siehe unter Zif. 2!)
Den Bauanträgen ist ein Bepflanzungs- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit folgendem Inhalt beizufügen:
Baumsfandorte, 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 Auswahlliste!)
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 Baugebietsrändern, d.h. am Übergang zur offenen Landschaft, sind die Baugrundstücksflächen überdurchschnittlich gut zu bepflanzen bzw. einzugrünen.
Die DIN 18 916 - L a n d s c h a f t s b a u / Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren - ist entsprechend zu beachten.

3. PFLANZARTEN-AUSWAHL
B Ä U M E : Obstbaum/Spitz-, Berg- oder Feldahorn/Sandbirke/Rot- oder Hainbuche/Vogelkirsche/Trauben- oder Stieleiche/Sommer- oder Winterlinde/Berg- oder Feldulme/Wildapfel od. -birne/Eberesche
S T R Ä U C H E R : Hasel/Hartriegel/Liguster/Holunder/Salweide/Weiß-, Kreuz- oder Schlehdorn/Heckenkirsche/Faulbaum/Hunds- oder Kriechrose/wolliger Schneeball/Brombeere

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

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.08.92 bis 11.09.92 in Kleinostheim, Rathaus, Zi. 14 öffentlich ausgelegt.
Gemeinde Kleinostheim, 14. SEP. 1992
(Siegel) (1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Kleinostheim hat mit Gemeinderatsbeschluß vom 02.10.92 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Gemeinde Kleinostheim, _____
(Siegel) (1. Bürgermeister)

~~Anzeige~~ / Genehmigungs-Vermerk gemäß § 11 BauGB:
Ohne Auflagen gemäß § 11 BauGB i.v.m. § 1 Abs. 2 WoBauErlG mit Bescheid vom 22.12.1992, Nr.: III/11-610-136, genehmigt.
Aschaffenburg, den 22.12.1992
Landratsamt Aschaffenburg
Steiger

Die Durchführung des ~~Anzeige~~ / Genehmigungs-Verfahrens gemäß § 12 BauGB wurde am 15.01.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag im Rathaus zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsgültig.
Gemeinde Kleinostheim, 28.01.1993
(Siegel) (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
„GESCHOSSWOHNUNGSBAU AN DER JOSEF-HEPP-STRASSE"

MASSTAB	AUSF.	GEZ.	GES.	DATUM	GEÄND.
1:1000	1 2 3 4 5 6			13.12.1991	25.03.92 10.07.92