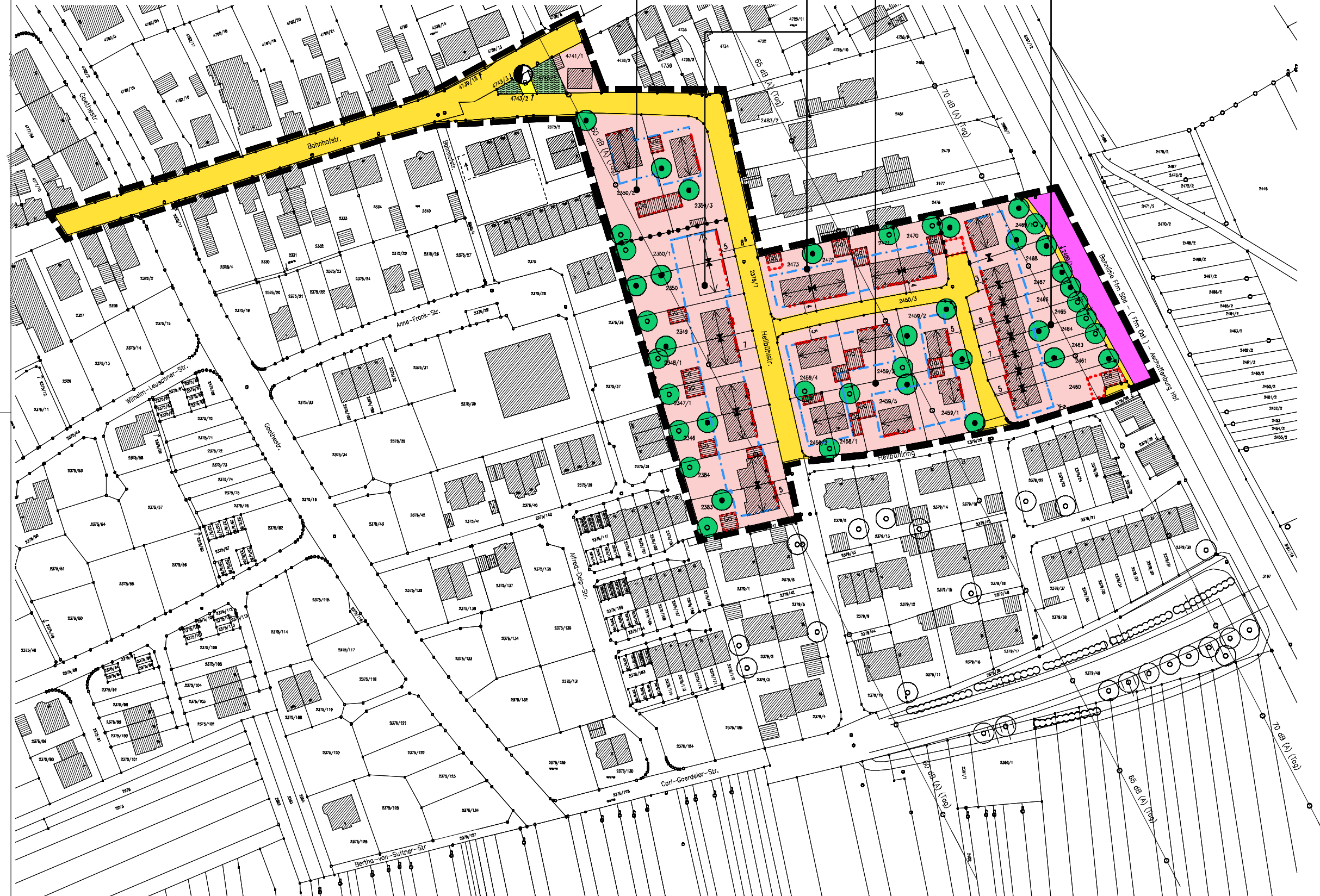


WA	II
0,4	1,2
	SD DN 28-42° TH = 6,30m
1WE pro 175 qm Grundstücksfl.	

WA	II
0,4	1,2
	SD DN 28-42° TH = 6,30m
1WE pro 175 qm Grundstücksfl.	

WA	II
0,4	1,2
	SD DN 28-42° TH = 6,30m
1WE pro 175 qm Grundstücksfl.	

WA	II
0,4	1,2
	SD DN 28-42° TH = 6,30m
1WE pro 175 qm Grundstücksfl.	



BEBAUUNGSPLAN "Hellbühl" in Kleinostheim

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
2. 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 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes geändert am 22. 04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), sowie DIN 18003
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, Bay RS 2132–1–), zuletzt geändert am 27.12.1999 (GVBl. S. 532)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert am 22.12.2004 (BGBl. I S. 3704)
6. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in ihrer gültigen Fassung (BayRS 2020–1–1–)

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 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je 175 qm Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.

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

II Maximale Zahl der Vollgeschosse (§16 (2) BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

1,2 Geschößflächenzahl (§20 BauNVO)

TH Maximale Traufhöhe in Meter über der Straßenoberkante (§9 (2) BauGB)

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

H nur Hausgruppen zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

O offene Bauweise (§§22(1, 2) BauNVO)
Die Gebäude sind in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenz-
abstand, entsprechend den Abstandsregelungen der Bayerischen
Bauordnung, zu errichten.

g geschlossene Bauweise (§§22(1, 3) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

--- Baulinie (§23 (1,2) BauNVO)

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

⌘ Grenzbebauung zwingend
Die Gebäude müssen profilgleich, d.h. mit einheitlicher Bauflucht,
in der Weise an die Grenze gebaut werden, dass der Nachbar
ebenfalls an die Grenze bauen kann.

Flächen für Versorgungsanlagen
 (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

■ Flächen für Versorgungsanlagen

⚡ Trafostation

Verkehrsflächen
 (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

F Fußwege

— Breite der Fußwege und Straßen

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 Planeintrag ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

○ Erhaltungsgebot für Einzelbäume und Baumgruppen
 (§ 9 Abs.1 (25b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Ga

Garagen

1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
 oder auf hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

2. Zulässig ist die Grenzbebauung bis 50,00 qm Nutzfläche und einer
 Länge bis 8 m je Grundstücksgrenze (Art. 7(4) BayBo).
 Die Dächer sind als Pultdächer auszuführen. Die Dachneigung beträgt 7° .

Bei Grenzanbau der Garagen sollten die Baufluchten, die Wandhöhen,
 die Traufhöhen, die Dachneigungen und die Dachdeckungsmaterialien
 aufeinander abgestimmt werden.

●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
 (z. B. §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)

--- Grenze des Geltungsbereiches des
 Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gestaltung der baulichen Anlagen
 (Art.91 Abs.1–4 BayBO)

Gestaltung der Wohngebäude

Reihenhäuser

Die Wand- und Traufhöhen, sowie die Dachneigungen sind untereinander
 anzupassen. Die Ausführung der Bedachung ist in Material und Farbe
 einheitlich zu gestalten.
 Für die einheitliche Gestaltung der Reihenhäuser/ Hausgruppen ist der
 Bauantrag des jeweils ersten Reihenhauses maßgebend. Für die Anbau-
 enden gilt gleiche Traufhöhe und gleiche Dachneigung.

Dachgestaltung der Wohngebäude

Dachart

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig.

↔

Firstrichtung, bei Einzel- und Doppelhäusern:

Richtung des Hauptfirstes ist bindend vorgegeben.

Dachneigung

Die Dachneigungen der Wohngebäude sind auf 28° –42° festgelegt.



Dachfußhöhe

Dachgeschosse dürfen mit einer Dachfußhöhe von max. 0,50 m
 errichtet werden.

Dachgauben

Dachgauben sind zulässig. Sie müssen von beiden Ortsgängen einen
 Mindestabstand vom 1,50 m einhalten und dürfen in ihrer Summe nicht
 länger als 1/3 der Firstlänge sein. Gaubenbänder sind nicht zulässig.

Dachüberstand

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

Hinweise:

●—● Linie gleicher Schallpegel in dB (A) Tag



bestehendes Wohngebäude



bestehendes Nebengebäude



vorgeschlagene Baukörper



bestehende Grundstücksgrenze



neue Grundstücksgrenzen

3225 bestehende Flurstücksnummern; z.B. 3225

		Nutzungsschlüssel:	
WA	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,2	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
g	SD	Bauweise	Dachform und –neigung SD = Satteldach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bestandsschutz

Die bestehenden Gebäude sind in ihrem Bestand geschützt. Ein Neubau ist innerhalb
 der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

Mindestgröße der Baugrundstücke:

bei offener Bauweise 600 qm
 bei geschlossener Bauweise 200 qm

Einfriedungen
 (Art. 98 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die Höhe der Einfriedungen zum Straßenraum dürfen nicht höher als 1,3 m sein.
 Maschendraht ist zum Straßenraum nicht zulässig.

Grünflächen und Bepflanzung

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

Pflanzgebot und Pflanzterhaltung:

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 wiederzu-
 verwenden. Schutz des Oberbodens (§9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB). Auf den
 Grundstücken ist je 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Pflanzauswahl:

Es sollen Laubbäume, Hecken und Sträucher gepflanzt werden. Der zulässige Nadel-
 holzanteil 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. Hartriegel, Hasel, Holunder, Salweide, Liguster, Schlehdorn, Wild-
 rosen, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball

Immissionsschutz

Auf die von der Bahnstrecke Frankfurt–Aschaffenburg auf das Baugebiet einwirkenden
 Immissionen wird hingewiesen. Förderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaß-
 nahmen können gegenüber dem Bauosträger der Bahnstrecke nicht geltend gemacht
 werden. Um die Immissionsbelastung auf das erforderliche Maß zu begrenzen, werden
 verschiedene Maßnahmen festgelegt.

Schallschutz

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen bei Neu- und
 Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Für Außenbau-
 teile von Aufenthaltsräumen – mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen
 – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen die
 in die Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 für den nach Schallpegelberechnung
 sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung
 einzuhalten. Die Schlafräume sollen möglichst schallabgewandt orientiert werden, dort wo
 dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schalldämmte Lüftungseinrichtungen
 einzubauen.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung erfolgt nach Art. 6 und Art. 7Abs. 2–5 BayBO.
 Bei vermaßten Abstandsflächen gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO.

HINWEISE:

Planunterlagen

Der Plan wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte
 des Vermessungsamtes Aschaffenburg vom 08.03.2001 erstellt.

Der Gemeinderat Kleinostheim hat in der Sitzung vom 29/04/04 die Änderung des Bebauungsplanes
 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15/04/05 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs i.d.F.
 vom 17/05/04 in der Zeit vom 25/04/05 bis 02/05/05 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 17/05/04 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß
 § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10/02/05 bis 15/03/05 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 02/06/05 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2
 BauGB in der Zeit vom 20/06/05 bis 21/07/05 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 29/07/05 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2
 BauGB in der Zeit vom 22/08/05 bis 06/09/05 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Kleinostheim hat mit Beschluß des Gemeinderats Kleinostheim vom 27/10/05 den
 Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29/07/05 als Satzung beschlossen.

Kleinostheim, den Gemeinde Kleinostheim

.....
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

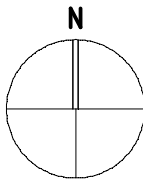
Kleinostheim, den Gemeinde Kleinostheim

.....
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am / / gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kleinostheim, den Gemeinde Kleinostheim

.....
Erster Bürgermeister



GEMEINDE KLEINOSTHEIM
Bebauungsplan
"Hellbühl"

1. Änderung und Teilaufhebung

Ausfertigung:		
Plan– Gr.:	620 x 1220 mm	Projekt– Nr.: KLHBBP 01
Datum:	17.05.2004 geändert: 29.07.2005	Maßstab: 1 : 1000
Bearbeitung:	rg/sb	Plan– Nr.: 3.0.1d

Büro Gebhardt – Architektur und Städtebau
Prof.Dipl.–Ing. R.Gebhardt
Aschaffener Straße 70, 63801 Kleinostheim
Telefon: 06027/5888 – – Telefax: 06027/5932

01. März 2006

Kleinostheim, den



Gemeinde Kleinostheim

Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

01. März 2006

Kleinostheim, den



Gemeinde Kleinostheim

Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10. März/2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

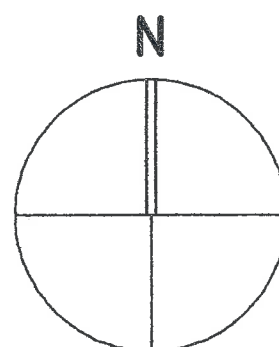
15. März 2006

Kleinostheim, den



Gemeinde Kleinostheim

Erster Bürgermeister



GEMEINDE KLEINOSTHEIM

Bebauungsplan

"Heilbüh"

1. Änderung und Teilaufhebung

Ausfertigung: 1

Plan- Gr.: 620 x 1220 mm

Projekt- Nr.: KLHBBP 01

Datum: 17.05.2004
geändert: 29.07.2005

Maßstab: 1 : 1000

Bearbeitung: rg/sb

Plan- Nr.: 3.0.1d

Büro Gebhardt – Architektur und Städtebau

Prof.Dipl.-Ing. R.Gebhardt

Aschaffener Straße 70, 63801 Kleinostheim

Telefon: 06027/5888 – – Telefax: 06027/5932