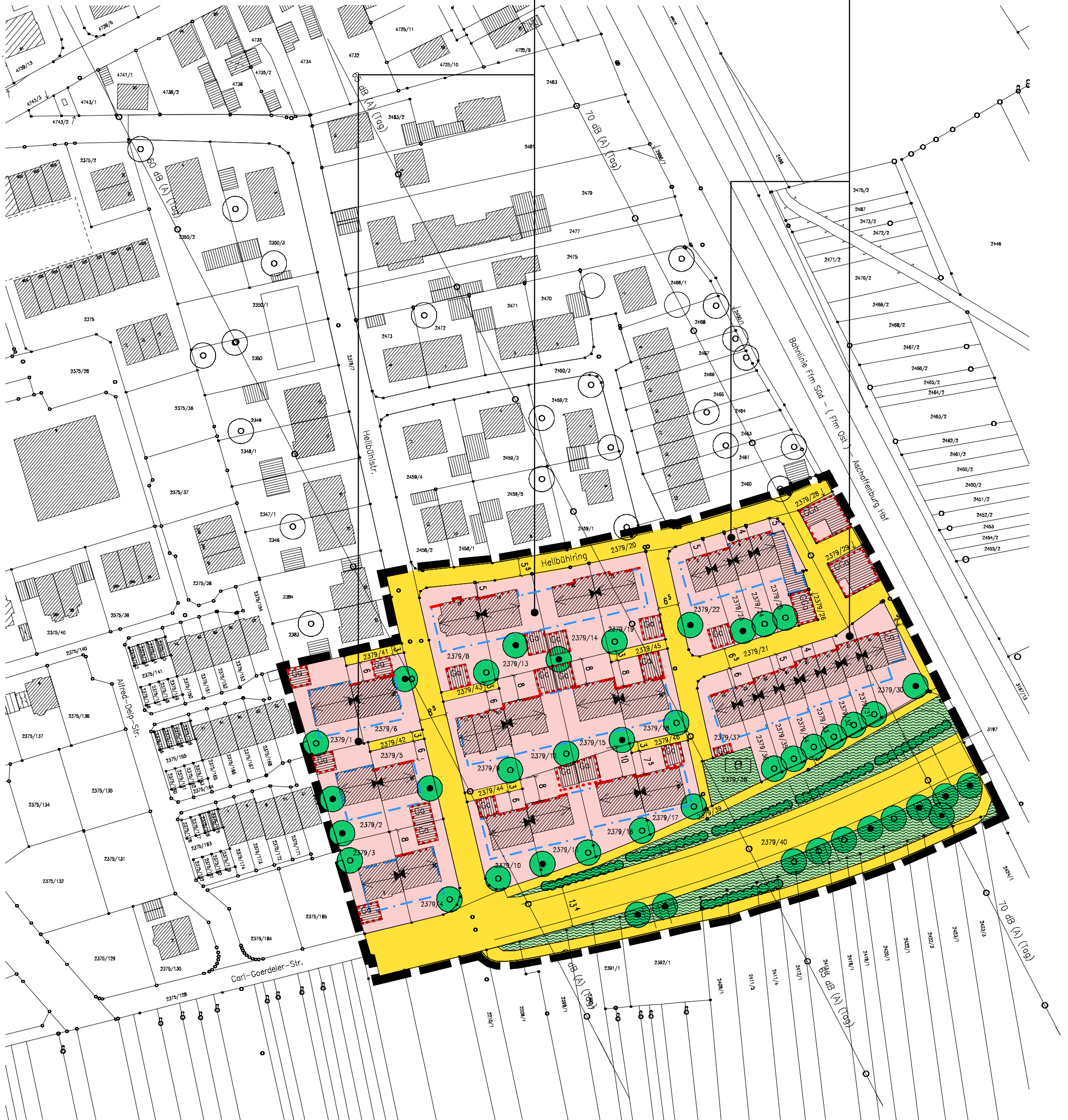


WA	II
0,4	1,2
	SD DN 28–42° TH = 6,30m
1WE	
pro 175 qm Grundstücksfl.	

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



BEBAUUNGSPLAN "Teilfläche Hellbühl – Teilfläche Unter dem Steinbach"

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes geändert am 22. 04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planihhalts (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–I), zuletzt geändert am 27.12.2002 (GVBl. S. 532)
5. Bundes–Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert am 22.12.2002 (BGBl. I S. 3704)
6. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in ihrer gültigen Fassung (BayRS 2020–1–1–I)

FESTSETZUNGEN

Zeichenerklärung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1; 4 und 5 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

Zahl der Vollgeschosse zwingend (§16 (2) BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

1,2

Geschoßflächenzahl (§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

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

—

Straßenbegrenzungslinie

F

Fußwege

—|—

Breite der Fußwege und Straßen
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche 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 Planeintrag ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

●

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

●●●●

Erhaltungsgebot für Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 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 Grundstücks– flächen oder auf hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
2. Zulässig ist die Grenzbebauung bis 50,00 m Nutzfläche und einer Länge bis 8 m je Grundstücksgrenze (Art. 7(4) BayBo). Die Dächer sind als Pultdächer auszuführen. Die Dachneigung beträgt 7° . Die max. Höhe der Garagen beträgt 2,60m über der Geländeoberkante.
Bei Grenznbau der Garagen sollen die Baufluchten, die Wand– höhen, die Traufhöhen, die Dachneigungen und die Dachdeckungs– materialien aufeinander abgestimmt werden.

GGa

Gemeinschaftsgaragen
Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen und auf hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Bei Grenznbau der Garagen sollen die Baufluchten, die Wandhöhen, die Traufhöhen, die Dachneigungen und die Dachdeckungsmaterialien aufeinander abgestimmt werden. Die max. Höhe der Garagen beträgt 2,60m über der Geländeoberkante.

■

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 Hauptgebüden 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 Örtgängen 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 Örtgang bei freistehenden Gebäuden 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	①	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	②	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
§	§§	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 450 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.

Bei den senkrecht zur Bahn stoßenden Straßen und Wege sind Leitplanken zu errichten, damit das Abstützen von Fahrzeugen auf den tiefer liegenden Bahn– körper verhindert wird.

Der entlang dem Bahnkörper vorgesehene Teil des Weges muss entlang der Bahn– grenze mit einer Einfriedung versehen werden, die von der Gemeinde laufend zu unterhalten ist. Der Seitenweg darf nur dem öffentlichen Fußgängerverkehr gewidmet werden.

Entlang der Bahngrenze muss eine Einfriedung (z.B. in Form einer lebenden Hecke) errichtet und laufend unterhalten werden.

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 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 wiederzu– verwenden. Schutz des Oberbodens (§9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB). Auf den Grundstücken ist je 200 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

Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenbereich:

Bäume I. Größenklasse, z. B. Ahorn, Linde, Eiche, Esche. Mindestgröße für Straßen– bäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20–25 cm. Der Wurzelbereich der Straßenbäume ist durch wasserdurchlässige Baumscheiben, Bodenplatten oder Pflasterung gegen An– und Überfahren zu schützen.

Immissionsschutz

Auf die von der Bahnstrecke Frankfurt–Aschaffenburg auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaß– nahmen können gegenüber dem Bauwerksführer 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 Schalpegelberechnung sich ergebenden Lärmgebelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schlafräume sollen möglichst schallabgewandt orientiert werden, dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schallgedämmte 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 Aufstellung 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 17/05/05 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
"Teilfläche Hellbühl –
Teilfläche Unter dem Steinbach"

1. Änderung

Ausfertigung:			
Plan– Gr.:	650 x 1042 mm	Projekt– Nr.:	KLTHBPP 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			

Kleinostheim, den 01. März 2006



Gemeinde Kleinostheim

Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Kleinostheim, den 01. März 2006



Gemeinde Kleinostheim

Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17. März 2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

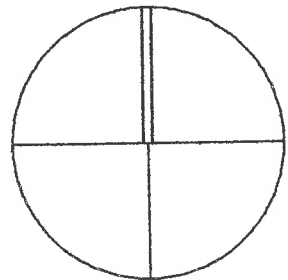
Kleinostheim, den 20. März 2006



Gemeinde Kleinostheim

Erster Bürgermeister

N



GEMEINDE KLEINOSTHEIM

Bebauungsplan

"Teilfläche Hellbühl –
Teilfläche Unter dem Steinbach"

1. Änderung

Ausfertigung: 1

Plan- Gr.: 650 x 1042 mm

Projekt- Nr.: KLTHBBP 01

Datum: 17.05.2004
geändert: 29.07.2005

Maßstab: 1 : 1000

Bearbeitung: rg/sb

Plan- Nr.: 3.0.1d