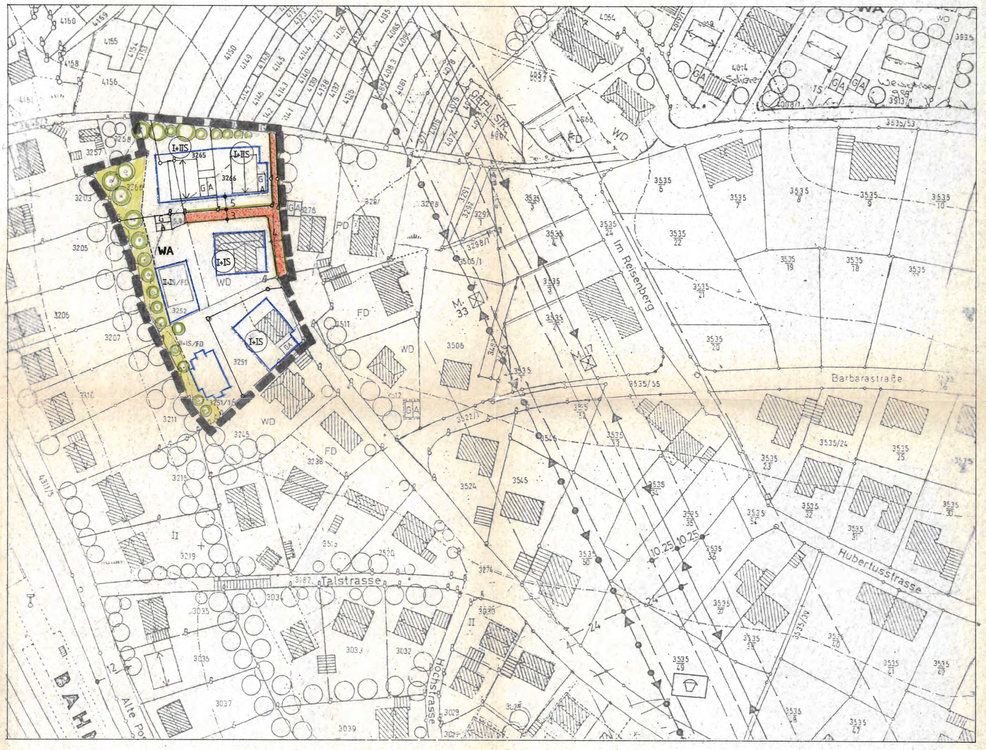


BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000

N

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB – PLANZEICHEN nach PlanzV 90 – sonstige Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet ist gemäß § 4 der BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

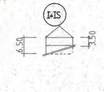
Dachform:
SD = Satteldach
WD = Walmdach
FD = Flachdach

Grundflächenzahl: GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,8

Zahl der Vollgeschosse:

(Schemaschnitte)

Zwingend 2 Untergeschosse und ein Vollgeschoß mit Walm- oder Satteldach 0 – 38 °.
Wandhöhe, bergseitig bis 3,50 m und talseitig bis 9,00 m über natürlichem Gelände.



Zwingend Untergeschoß und ein Vollgeschoß mit Walm-/Satteldach 0-38°
Wandhöhe, bergseitig bis 3,50 m und talseitig bis 6,50 m über natürlichem Gelände.

Höchstens Untergeschoß und 2 Vollgeschosse, Flachdach nur mit extensiver Begrünung.
Wandhöhe, bergseitig bis 6,20 m und talseitig bis 9,00m über natürlichem Gelände.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze

Firstrichtung

GA Flächen für Garagen

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Straßenfläche

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche

Bäume und Sträucher

Pflanzempfehlung für die Anpflanzung von Laubbäumen

Pflanzgebot für die Anpflanzung von Laubbäumen

Bestehende und zu erhaltende Laubbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Breite in m (Straßen- und Wegbreiten, Abstand der Baugrenzen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachgestaltung

Kniestöcke über 0.40 m Außenhöhe (von OK Rohdecke Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand / UK-Sparren) sind unzulässig.

Krüppelwalme sind unzulässig.

Dachgauben zulässig sind nur Einzelgauben von mind. 38°, Schleppgauben sind unzulässig. Die Gaubenlänge darf insgesamt höchstens 1/3 der Traufläge betragen. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

Flachdächer sind nur mit extensiver Begrünung zulässig.

2. Fassadengestaltung

Die Fassaden neuzuerrichtender Gebäude sind in gedeckten Erdtönen zu halten.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Garagen, Carports oder Stellplätze nachzuweisen und herzustellen.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und den Flächen für Garagen zulässig.

Die Dachform der Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen (Sattel-, Walm- oder Flachdach). Flachdächer sind nur mit extensiver Begrünung zulässig.

4. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 10 qm zulässig (z.B. Lauben, Gartenhütten, etc.).

5. Abgrabungen / Aufschüttungen

Den Bauanträgen sind nivellierte Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände zu ersehen ist. Die Gebäude sind den topographischen Gegebenheiten anzupassen. Größere Abgrabungen und Auffüllungen sind zu vermeiden.

6. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 qm. Grundstücksteilungen bedürfen bis zum 31.12.2000 nach § 19 (1) BauGB der Genehmigung durch die Gemeinde.

7. Abstandsregelung

Abstandsregelungen werden nach der BayBO geregelt, wenn nicht im Plan durch eine entsprechende Maßzahl bestimmt, ein geringerer Abstand zugelassen ist.

8. überbaubare Flächen

Der Ausweisung von überbaubaren Flächen auf den Grundstücken 3251, 3251/1, 3252, 3260, 3265 und 3266 wurde vom Gemeinderat unter der Auflage zugestimmt, daß die Gemeinde hierzu keinerlei Auflagen und Kosten bezüglich Tieferlegung der Abwasserleitung übernimmt. Für die Entwässerung der tieferliegenden Geschosse haben die Eigentümer jeweils selbst zu sorgen.

9. Schallschutzmaßnahmen

Für die Gebäude entlang der Bahnlinie sind folgende Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich:

Bei der Errichtung von Wohnräumen auf der lärmzugewandten Seite (zur Bahnlinie) sind zum Schutz gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 nach Tabelle 8, Zeile 5 für den Lärmpegel V einzuhalten. Für Wohnräume beträgt das erforderliche Schalldämm-Maß R'w,res des jeweiligen Außenbauteils 45 dB.

Für die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten ergeben sich nach DIN 4109, Tabelle 8, Zeile 3 Schallschutzmaßnahmen für den Lärmpegelbereich III. Die einzuhaltenden Schalldämm-Maße R'w,res für die jeweiligen Außenbauteile betragen für Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB.

Durch eine entsprechende Grundrißgestaltung sind die Wohn- und Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) möglichst schallabgewandt anzuordnen. Wo dies nicht möglich ist, sind in die Ruheräume schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen einzubauen.

GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB und Art. 5 BayBO als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

2. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Baumstandorten, Pflanzflächen, befestigten Flächen mit Oberflächenbehandlung, Kfz-Stellplätzen, etc. beizufügen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

3. Gehölzverwendung:

Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Vorschlagsliste unter Punkt 4).

Nadelholzanteil höchstens 20%. Laubgehölze sind zu bevorzugen.

4. Vorschlagsliste für die Gehölzverwendung:

Bäume: Obstbäum / Spitz-, Berg- oder Feldahorn / Kastanie / Rot- oder Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winterlinde / Wildapfel / Wildbirne / Eberesche / Erle / Kugelakazie / Kugelahorn

Sträucher: Hasel / Hartriegel / Liguster / Holunder / Salweide / Weiß-, Kreuz- oder Schlehdorn / Heckenkirsche / Faulbaum / Hunds- oder Kriechrose / wolliger Schneeball / Brom-, Him- oder Stachelbeere

Kletterpflanzen: Efeu, selbstklimmend / Geißblatt / Wilder Wein / Wilder Wein, selbstklimmend / Glyzinie / Kletterhortensie / Waldrebe

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20. April 1998 mit 22. Mai 1998 im Rathaus Kleinostheim öffentlich ausgelegt.

(Siegel) Kleinostheim, 08. Juni 1998
Gemeinde Kleinostheim
(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Kleinostheim hat mit Gemeinderatsbeschluß vom 29. Mai 1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Kleinostheim, 08. Juni 1998
Gemeinde Kleinostheim
(1. Bürgermeister)

Genehmigungsvermerk gem. § 10 Abs. 2 BauGB:

Ohne Auflagen gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Vrg. vom 17.08.98 Nr. 50.1-610-136 genehmigt.

Aschaffenburg, 17.08.1998
Landratsamt Aschaffenburg
i.A.
Gneger

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 21. Aug. 1998 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.

(Siegel) Kleinostheim, 24. Aug. 1998
Gemeinde Kleinostheim
(1. Bürgermeister)

planungsbüro debes
Dipl.-Ing. Norbert Debes
Spessartstraße 5
63743 Aschaffenburg
Telefon / Fax: 06021 / 91612

GEMEINDE KLEINOSTHEIM
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan: „Nördlicher Wingert – Teil VI"

Maßstab	Ausfertigung	Gez.	Ges.	Datum	Geändert
1.: 1000	Entwurf			16.03.1998	29.05.1998