BEBAUUNGSPLAN Aschaffenburger Straße in Kleinostheim

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); Änderungen vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902); Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 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 vom 22.04.1993 (BGBl. I 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. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), geändert durch EVertr. v. 31.08.1990 (BGBl. II S. 885, 1114), Gesetz vom 10.12.1990 (BGBl. S. 2634), Art. 1 des Gesetzes vom 26.06.1992 (BGBl. I S. 1161), Art. 4 des Gesetzes vom 26.08.1992 (BGBl. I S. 1564) und durch Art. 8 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
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 Bau NVO)

WA–b — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Vorbelastung. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind auch als Ausnahme nicht zulässig.

1 WO — Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf eine Wohnung beschränkt (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend (§16(2) BauNVO) 2 Vollgeschosse zwingend und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze

0,6 — Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

1,2 — Geschoßflächenzahl zwingend (§20 BauNVO)

TH — Traufhöhe in Meter über Straßenoberkante zwingend (§9(2) BauGB)

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

E — nur Einzelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

O — offene Bauweise (§22(2) BauNVO)

Baugrenzen (§23(1,2) BauNVO)

Grenzbebauung zwingend

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die von Fußgängern und Fahrzeugen gleichberechtigt benutzt werden können. Verkehrsberuhigter Bereich

F — Fußwege

V — Verkehrsberuhigter Bereich

2,5 — Breite der Fußwege und Straßen

Einfahrt
Sichtfelder:
Die Sichtfelder sind von sichtbehinderden Anlagen jeglicher Art (z.B. parkende Fahrzeuge, Einfriedungen, Bepflanzungen, Aufschüttungen, usw.) die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante überschreiten, freizuhalten.

Hauptversorgungsleitungen
(§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Elektrokabel (unterirdisch)– RWE 20KV

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und 6, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Zweckbestimmung Spielplatz

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

Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs.1 (25a) BauGB)

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

Büsche / Hecke

Wandbegrünung der Garagen

Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Abstandsflächen, (§ 6 Abs.1 (2 und 10) BauGB) Kennzeichnung, daß der Eigentümer von Flurnummer 1502/5 für sich und seine Rechtsnachfolger die Abstandsfläche (3 m) für das auf Flurnummer 1502/7 zu errichtende Gebäude notariell zu übernehmen hat.

Stellplätze

St — Je Wohneinheit sind 2.0 Stellplätze erforderlich.

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Ga+GGa — Garagen und Gemeinschaftsgaragen

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 fernsteuerte automatische Garagenforanlagen einzubauen.
3. Zulässig ist Grenzbebauung bis 50.00 qm Nutzfläche (Art. 7(4) BayBo).
4. Die Bautiefe der Garagen darf 7.00 m nicht überschreiten.

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

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

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Firstrichtung, bei Einzel- und Doppelhäusern: Richtung des Hauptfirstes

Hinweise:

Bestehendes Wohngebäude

Bestehendes Nebengebäude

Vorgeschlagene Baukörper

Bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksteilung

1502/8 — Flurstücksnummern

Nutzungsschlüssel:

WA	II
0,4	0,9
o	SD

Baugebiet — Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl — Geschoßflächenzahl
Bauweise — Dachform und Neigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Baukörper

Nach Art. 91 Abs. 2 Nr. 5 in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 (BayBO) sollen bei der Planung alle Vorkehrungen, die entsprechend den klimatischen Verhältnissen den Wärmeverlust eines Hauses niedrig halten (z.B. Fensterflächenanteil, Anbringung von Wintergärten oder technischer Anlagen zur Wärmegewinnung), besonders Berücksichtigung finden.

2. Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel– und Pultdächer.
Bei Hausgruppen sind die Dächer in Material, Farbe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
Bei aneinandergebauten Grenzgaragen sind die Dächer in Material und Dachneigung einheitlich auszuführen.

Dachneigung:
Die Dachneigung der Hauptgebäude und Garagen ist bei Satteldächern auf 45° , bei Pultdächern auf den Bereich zwischen 10° –20° festgesetzt.
Die Dachneigung der Nebengebäude und Gartenhäuser wird auf 10° festgelegt.

Wandhöhe:
Die Wandhöhe der Wohngebäude beträgt max. 6.75 m über der festgesetzten Geländeoberfläche. Die Wandhöhe der Garagen entlang der Aschaffenburger Straße wird aus Gründen des Schallschutzes auf 4.50 m festgesetzt. Ansonsten gelten die Bestimmungen der BayBO.

Dachaufbauten:
Dachgeschosse dürfen mit einer Dachfußhöhe von max. 0.50 m errichtet werden.

Dachdeckung:
Als Dachdeckungsmaterial sind rote und schwarze Tonziegel, sowie Metalldeckungen vorgesehen.

Dachaufbauten:
Dachaufbauten und Dachgauben sind zulässig. Sie müssen von beiden Ortgtngen einen Mindestabstand von 1.50 m einhalten und dürfen in ihrer Summe nicht länger als 2/3 der Firstlänge sein. Gaubenbänder sind unzulässig.

Die Dächer der Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich und der Gartenhäuser sind in Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen. Sie sind als Satteldach oder Zeltdach auszuführen.
Innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Dachform zulässig.

3. Einfriedungen (Art.91 Abs.4 BayBO)

Einfriedungen sind zum Straßenraum als Laubholzhecke und Holzlattenzaun und im rückwärtigen Grundstücksbereich als Maschendraht mit Hinterpflanzung zugelassen.
Der Außenzaun ist in einer Höhe von 0.80 m – 1.20 m möglich.
Die Abstimmung mit dem Grundstücksnachbarn muß erfolgen.

4. Gartenhäuser als Nebengebäude.

Gartenhäuser (max. Grundfläche 3.00 m x 3.00 m) sind ohne Unterkellerung in Holzbauweise mit Satteldach in Abstimmung mit dem Nachbarn zulässig.
Mit überdachtem Freisitz (Größe der überdachten Fläche max. 3.00 m x 2.00 m) darf eine Gesamtfläche von 15 qm pro Gartengrundstück nicht überschritten werden.
Die Holz–, Mauerwerks– und Putzflächen sollen in gedeckten Farben (Erdfarben) behandelt werden.
Nicht erlaubt sind Feuerungs– und Sanitäranlagen im Gartenhaus. Das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten im Garten ist untersagt.

Die Gartenhäuser sind als Grenzbebauung mit gemeinsamer Brandwand vorgesehen.

5. Gehwege

Die Gehwege sind als wassergebundene Kieswege auszubilden.

6. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümer nach Art.8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden und müssen gemäß Art.8 Abs. 2 am Fundort unverändert belassen werden.

7. Spielplätze

Spielplätze sind in Anlehnung an die DIN 18034 mit Holzspielgeräten (DIN 7926) zu gestalten und auszubauen.

8. Bepflanzung

Freiflächengestaltung:
Nach Art. 5 Abs. 1 Bay BO werden die nicht bebauten Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende unversiegelte Flächen festgesetzt.

Bestandsschutz:
Der vorhandene Baumbestand ist in die Bauplanung mit einzubeziehen und nach Möglichkeit zu erhalten. Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3).

Pflanzgebot:
Einzelbäume, Baumgruppen und Strauchpflanzungen sind gemäß Planeintragung anzupflanzen und zu unterhalten.

Pflanzenauswahl:
Zu pflanzen ist ausschließlich eine standortgerechte Artenauswahl einheimischer Laubbäume und Sträucher. Der zulässige Nadelholzanteil ist auf max. 15% beschränkt. Unzulässig sind fremdländische Nadelbäume und Pyramidenpappeln.
Baumarten (Beispiele für Einzelbäume und Baumgruppen):
Hochstammgehölze, Obstbäume z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Walnuß);
Bäume I. Größenklasse z.B. Rotbuche, Ahorn, Linde, Eiche, Feldulme;
Bäume II. Größenordnung z.B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche;
Sträucher z.B. Hartriegel, Haselnuß, Holunder, Salweide, Liguster,
Schlehdorn, Wildrosen, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball.
Auf Grundstücken ohne festgesetzte Baumpflanzungen ist je 150 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
Mindestgröße für Bäume im Privatbereich als Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16–18 cm.

Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenbereich:
Baumabstand in Abstimmung mit der Straßenbeleuchtung zwischen 10 und 12 m.
Baumart, I. Größenklasse z.B. Ahorn, Linde, Eiche, Esche;
Mindestgröße für Straßenbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20–25 cm.
Der Wurzelbereich der Straßenbäume ist durch wasserdurchlässige Baumscheiben, Bodenplatten oder Pflasterung gegen An– und Überfahren zu schützen.

9. Immissionsschutz

Auf die von der Bundesstraße B8 auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden. Die schalltechnische Untersuchung vom Mai 2001 als Anlage zur Begründung ist bestandteil des Bebauungsplanes Um die Immissionsbelastung auf das erforderliche Maß zu begrenzen, werden verschiedene Maßnahmen festgelegt:

Schlaf– und Aufenthaltsräume sollen bis auf Ausnahmen auf der lärmabgewandten Seite im Grundriß angeordnet werden.

Baukonstruktive Maßnahmen senken den Schallpegel und sind anzuwenden:
In dem vorbelasteten Wohngebiet müssen die Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 (Schalldämmputz, Schallschutzfenster etc.) ausgeführt und mit dem Bauantrag nachgewiesen werden. Die Außenbauteile von Wohnungen müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 40 dB(A), die Fenster je nach Anteil Fensterflächen von 30–57 db(A), das entspricht der Schallschutzklasse SSK 3, haben. Da die Beurteilungspegel über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, müssen Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. In Schlafräumen müssen Lüftungsanlagen in schalldämmender Ausführung eingebaut werden.

10. Abstandsflächen:

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

Der Gemeinderat Kleinostheim hat in der Sitzung vom 30.07.2004 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren §13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 23.06.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2004 bis 24.09.2004 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Kleinostheim hat mit Beschluß des Gemeinderats Kleinostheim vom 30.09.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.06.2004 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kleinostheim, den 04. OKT. 2004

Gemeinde Kleinostheim
2. Bürgermeister

Ausgefertigt am : 04. OKT. 2004

Gemeinde Kleinostheim
2. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06. Okt. 2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Kleinostheim, den 11. OKT. 2004

Gemeinde Kleinostheim
1. Bürgermeister

N

0 10 30 50 m

GEMEINDE KLEINOSTHEIM
Bebauungsplan
"Aschaffenburger Straße"
1. Änderung 23.06.2004

geändert: 30.03.2001
geändert: 28.09.2001
geändert: 30.11.2001

Plan– Gr.:	DIN A 0	Projekt– Nr.:	Klasbp 99
Datum:	29.09.00	Maßstab:	1 : 500
Bearbeitung:	rg/ag/sb	Plan– Nr.:	3.4.0 e

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

I / B...Pläne / Kleinostheim Aschaffenburger Str. / Kleinostheim – Aschaffenburger Str. Aktuell