



Textliche Festsetzungen / Planzeichenerklärung

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Es sind folgende Nutzungen nach Absatz 2 zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach Absatz 3 sind unzulässig.
- 1 Wo** Innerhalb der Fläche für Hausgruppen ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Einliegerwohnungen sind unzulässig.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)
Garagen sind nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der Außenmaße zulässig. Sofern Garagen innerhalb des Baufeldes errichtet werden, ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Garagen innerhalb der Abstandsflächen der Bebauung entlang der Alten Poststr. dürfen nur von Westen angefahren werden, sind nur paarweise auf der Grenze zweier Nachbarn und mit einer Dachbegrünung, mit einer Erdddeckung von mindestens 0,40 m, zulässig. Beim südlichsten Doppelhaus an der Alten Poststraße darf auch eine einzelne begrünte Garage realisiert werden. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze / Garagen nachzuweisen. Hintereinander angeordnete Stellplätze sind unzulässig.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Genehmigungsfreie Nebenanlagen bis maximal 30 cbm sind auch ausserhalb der Baufenster zulässig. Es ist nur ein genehmigungsfreies Vorhaben zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- GFZ** Geschossflächenzahl
Die in den Baufenstern entlang der Alten Poststr. gekennzeichneten Untergeschosse sind bei der Bemessung der GFZ nicht zu berücksichtigen.
- GRZ** Grundflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier drei
Sind drei Vollgeschosse festgesetzt, ist das oberste Geschoss als Staffelfgeschoss auszuführen.
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, hier zwei
- UG** Untergeschoss
Die Oberkante des gekennzeichneten Untergeschosses entspricht der Sockelhöhe des Gebäudes und wird mit maximal 0,3 m über Bezugspunkt festgesetzt.
- Bezugspunkt
festgelegte Geländeoberfläche gem. Art 2 Abs. 5 BayBO ist Oberkante Gehweg. Untergeschosse werden nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet. Der Bezugspunkt ist senkrecht vor der Mittelachse des betroffenen Doppelhauses anzusetzen.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücke**
- Baulinie**
Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen ist nur auf einem Drittel einer Fassadenbreite bis maximal 0,6 m zulässig.
- Baugrenze**
Überschreitungen der Baugrenze sind nur ausnahmsweise zulässig bis zu einer maximalen Größe von 6,0 m².
- B** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H** nur Hausgruppen zulässig
- g** geschlossene Bauweise
Ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, gilt der Anbauzwang für das Erd- und erste Obergeschoss.
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf**
- S** Flächen für Sportanlagen
- SP** Sportplatz
Innerhalb des Baufensters für das Vereinshaus sind 2 Wohnungen, eine Vereinsgaststätte sowie alle sportlichen Zwecken dienenden Nutzungen zulässig.
- 5. Verkehrsfläche**
- S** Straßenbegrenzungslinie
- G** Gehweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- VB** Verkehrsberuhigter Bereich
- Ga** Garagen
- St** Stellplätze
- Cp** offene Garagen / Carports
- Na** Nebenanlagen
- M** Wertstoffcontainerplatz
- 6. Versorgungsleitungen**
- G** Gasleitung, unterirdisch
- E** Elektroleitung, unterirdisch
- Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 7. Grünfläche**
- Gr** nicht überbaubare Fläche
Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Gartenanteil) muss mindestens 80% naturnah angelegt werden. Der maximale Anteil der Nadelgehölze ist auf 5% zu beschränken.
Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:
Felsenbirne, Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Liguster, Schlehe, Holunder, Schneeball, Wildrose, Hainbuche, Weissdorn, Obstbäume (alte Sorten), Beerensträucher.
Die entlang der Alten Poststraße gekennzeichneten Grünflächen vor den Gebäuden sind herzustellen. Innerhalb dieser Fläche ist lediglich der Weg für die Unterbringung der Mülltonnen zulässig.
- Gr** öffentliche Grünfläche

- 8. Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind zu einem Drittel Bäume und zu zwei Dritteln Sträucher zu pflanzen:
wahlweise können folgende Gehölze und Baumarten verwendet werden:
Hainbuche, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Liguster, Schneeball, Wildrose, Hartriegel, Holunder, Schlehe, Heckenkirsche, Feldahorn, Esche, Linde, Eiche.
- 9. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind zu einem Drittel Bäume und zu zwei Dritteln Sträucher zu pflanzen:
wahlweise können folgende Gehölze und Baumarten verwendet werden:
Hainbuche, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Liguster, Schneeball, Wildrose, Hartriegel, Holunder, Schlehe, Heckenkirsche, Feldahorn, Esche, Linde, Eiche.
- 10. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befanzenungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und im Bedarfsfall durch einen standortgerechten Baum oder Strauch auszutauschen.
- Bäume**
Die innerhalb der Verkehrsfläche gekennzeichneten Bäume sind zu pflanzen. Es sind alternativ Zierapfel, Zierkirsche, Eberesche oder Kleinblütiger Ahorn auszuwählen.
- Sträucher**
Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden folgende Pflanzqualitäten gefordert:
Laubbäume mit Stammumfang mindestens 16 - 18 cm,
Obstbäume als Hochstämme,
Sträucher, 2 mal verpflanzt, 60 - 80 cm hoch.
schreiten:
- S** Spielplatz
- 11. Umgrenzung von Flächen für den Wasserabfluss**
- V** Versickerungsflächen
- 12. Immissionsschutz**
- Für alle Fenster- und Fensterflächen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen wird die Einhaltung der Schallschutzklasse 2 festgesetzt.
Die im Plan dargestellte Lärmschutzwand ist in der vorgesehenen Länge von ca. 170 m auszuführen. Die erforderliche Mindesthöhe wird mit 6,20 m über Gleiskörper festgesetzt.
- Die Prüfwerte der Schalldämmung R dürfen folgende Mindestwerte nicht unterschreiten:
- | Frequenz f (Hz) | 125 | 250 | 500 | 1000 | 2000 | 4000 |
|----------------------|-----|-----|-----|------|------|------|
| Schalldämmung R (dB) | 12 | 18 | 24 | 30 | 35 | 35 |
- Bei Betonwänden mit der üblichen Tragbodenschicht von 8 cm Dicke ist die Schalldämmung in jedem Fall ausreichend.
- Zur Westseite ist die Lärmschutzwand hochabsorbierend auszuführen.
- Die Prüfwerte für den Schallabsorptionsgrad α_s dürfen folgende Werte nicht unterschreiten:
- | Frequenz f (Hz) | 125 | 250 | 500 | 1000 | 2000 | 4000 |
|----------------------------------|-----|-----|-----|------|------|------|
| Schallabsorptionsgrad α_s | 0,3 | 0,5 | 0,8 | 0,9 | 0,9 | 0,8 |
- Die schalltechnischen Untersuchungen von UlaP Dr. Schliebe, Dr. Schmidt und Dr. Bohmann GbR vom 02.11.2001 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen bei Neu- und Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.
Für Aussenbauteilen von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumtypen die in Tabelle 9 der DIN 4109 vom November 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderung der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schlafräume sollten möglichst schallabgewandt orientiert werden. Dort, wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass von Seiten des Eisenbahnbetriebes und der Erhaltung der Bahnanlagen mit Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgasen, Funkflug usw. zu rechnen ist. Des weiteren können Monitore, medizinische Untersuchungsgeräte und andere auf magnetische Felder empfindlich reagierende Geräte auf Grund der unmittelbaren Nähe zu elektrifizierten Bahnstrecken beeinflusst werden.
Abwehrrichtungen gegenüber dem Bausträger der Schiene werden ausgeschlossen.

- 10. Sonstige Planzeichen**
- 9.1** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Anlieger und der Versorgungsunternehmen
- 9.2** mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Anlieger

Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Vorschriften über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen**
- 1.1 Abstandsflächen**
Bei festgesetzten Baugrenzen regelt sich die erforderliche Abstandsfläche nach Art. 6 und 7 der BayBO.
- 1.2 Dach- und Fassadengestaltung**
Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Wand- und Firsthöhe, Dachneigung und -farbe sowie Bauteile einheitlich auszubilden.
Der Erstbauende setzt die für den späteren Nachbarn einzuhaltenden Kriterien fest. Die Dachflächen aller Hausgruppen sind extensiv zu begrünen. Der begrünte Dachflächenanteil muss mindestens 75 % betragen.
Begrünte Dachflächen sind mit einer Dachneigung von 0° - 7°, andere Dächer sind als Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° in rot / rotbraun / grauer Farbe auszuführen.
Dachaufbauten sind unzulässig.
Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 1.3 Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen**
Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich versickerungsfähige Ausbauten zulässig. Dies gilt auch für Wege, die im Plan mit einem Geh- bzw. Fahrrecht gekennzeichnet sind. Ein Anschluss dieser Flächen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Ein Anschluss an das Mulden- und Röhrensystem ist zulässig.

- 1.4 Vorschriften über Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser**
Alles auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen zur Regenrückhaltung zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Das Fassungsvermögen einer Zisterne hat mindestens 30 l/m² bedachte Grundfläche zu betragen. Die Anlage ist durch einen Notüberlauf an das Rigolensystem anzuschließen.
Sofern es die Versickerungsfähigkeit des Bodens zulässt, darf das auf Garagen- und Carportflächen aufgenommene Regenwasser innerhalb der nicht überbaubaren Fläche oberflächennah versickert werden.
Das auf den Wohnwegen anfallende Regenwasser ist über ein oberflächennahes Mulden- und Röhrensystem zu den südlich und westlich gelegenen Grünflächen zu leiten, dort natürlich weiterzuführen und zu versickern.
- 1.5 Einfriedigungen**
Die Höhe von Einfriedigungen darf zum öffentlichen Raum maximal 1,00 m und zur seitlichen Nachbargrenze maximal 1,25 m betragen.
Mauern sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Terrassentrennwände. Deren Höhe darf bei einer maximalen Tiefe von 4,00 m maximal 2,00 m betragen und aus Mauerwerk bestehen.
Ausgenommen davon sind ebenfalls Hecken aus Hainbuche, Liguster oder Weißdorn. In diesem Fall darf die Höhe 2,0 m betragen.
- 1.6 Werbeanlagen und Warenautomaten**
Werbeanlagen und Warenautomaten sind auf reinen Wohngrundstücken unzulässig. Fremdwerbung ist generell unzulässig.
- 1.7 Müll- und Wertstofftonnen**
Müll- und Wertstofftonnen sind abzuschirmen oder so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Raum nicht unmittelbar einsehbar sind.
- 1.8 Grundstücksteilungen**
Grundstücksteilungen nach § 19 Abs. 1 BauGB bedürfen der Genehmigung durch die Gemeinde.

Teil C: Hinweise

1. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Wasserver- und -entsorgung

- 2.1** Die Wasserver- und -entsorgung ist gesichert.
- 2.2** Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h ist gesichert. Der erforderliche Speicherraum für eine Löschzeit von mehr als zwei Stunden ist vorhanden.

3. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalern müssen nach Art. 8, Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Aussenstelle Würzburg, Tel. 0931/54850, Fax 0931/571875, gemeldet werden.
Gemäß Art. 8, Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände unverändert zu belassen.

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat Kleinostheim hat in der Sitzung vom 15.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs I. d. F. vom 11.06.2002 vom 12.07.2002 bis zum 19.07.2002 stattgefunden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans I. d. F. vom 11.06.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 12.07.2002 bis 09.08.2002 beteiligt.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans I. d. F. vom 27.09.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.10.2002 bis 11.11.2002 öffentlich ausgelegt. Der Entwurf in der Fassung vom 19.12.2002 mit Begründung wurde in der Zeit vom 11.04.2003 bis 25.04.2003 gemäß § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Kleinostheim hat mit Beschluss des Gemeinderats Kleinostheim vom 11.06.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 19.12.2002 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Gemeinde Kleinostheim, den 2.6.2003

(Siegel)

Kammerlander
1. Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 19.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Kleinostheim, den 19.12.2002

(Siegel)

Kammerlander
1. Bürgermeister

Gemeinde Kleinostheim

Bebauungsplan
"Sportgelände SV-Vorwärts"

Projektgemeinschaft

PLANERGRUPPE
HYTREK
THOMAS
WEYELL
WEYELL

Architektbüro
Karlheinz Becker

Alte Poststraße 50
63801 Kleinostheim

ARCHITEKTEN UND STADTBAUARCHITEKTEN

63741 Ascherfeldweg
EMAIL: a.burg@klo-stadt.de
Tel. 09371/6200
Fax: 09371/450988

Mitarbeiter: 43
a.burg@klo-stadt.de
Fax: 09371/450988

4. Ausfertigung

Datum
11.06.2002

Geändert
27.09.2002/19.12.2002