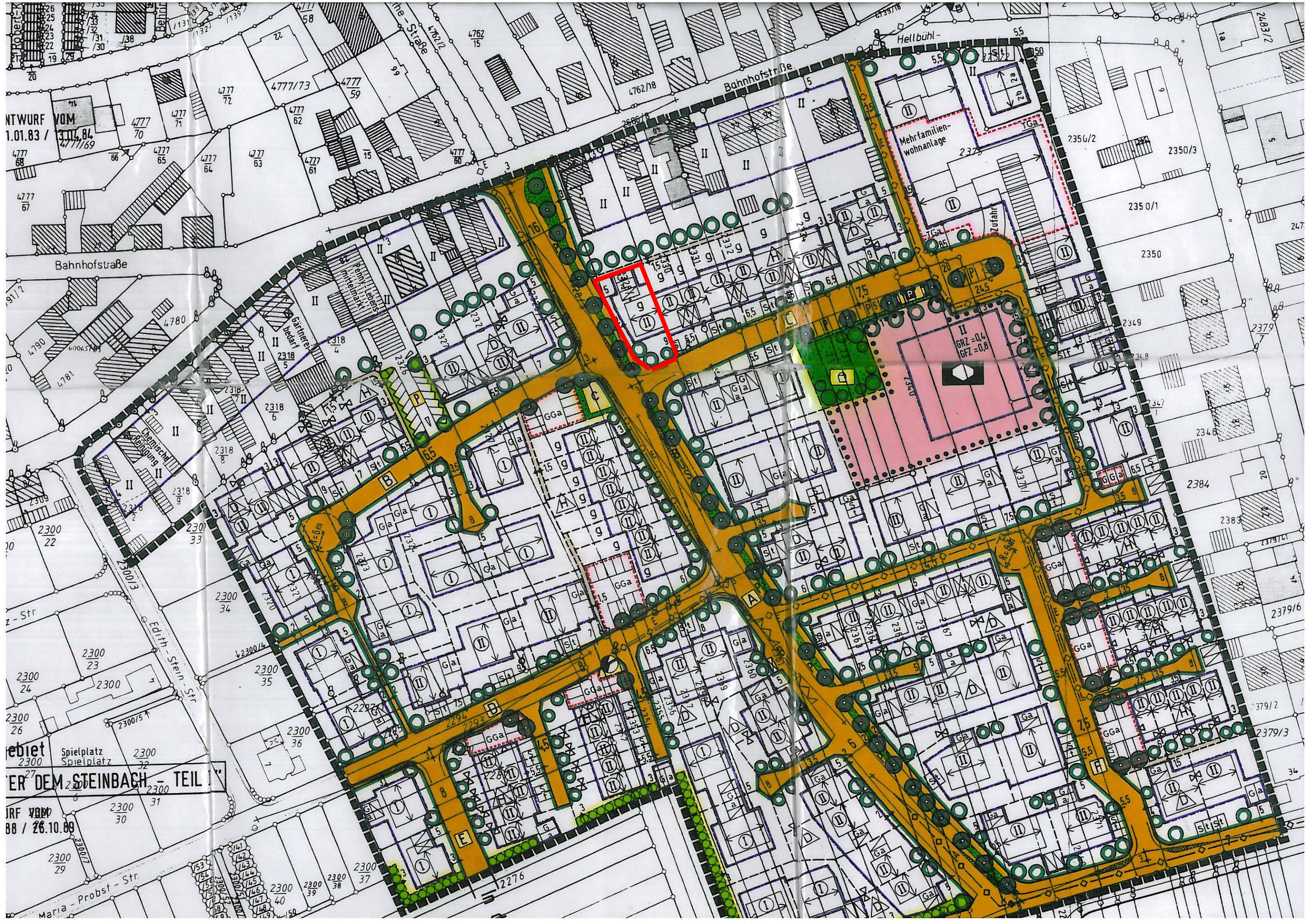




NTWURF
1.01.83 / 3.01.84
4777/69

Bahnhofstraße

gebiet
2300
Spielplatz
Spielplatz
ER DEM STEINBACH - TEIL I

RF VOM
88 / 26.10.89

Maria-Probst-Str.

Hellbühl-

Bahnhofstraße

Mehrfamilien-
wohnanlage

GRZ=0.4
GFZ=0.8

2300

2300

2300

2300

2300

PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Fläche für den Gemeinbedarf/hier: Kindergarten für 3-4 Gruppen

OBERGRENZEN für WA-Gebiet, nach § 17 BauNVO:

GRZ Grundflächenzahl 0,4
GFZ Geschossflächenzahl 1,2

BAUWEISE

II Zwingend 2 Vollgeschosse (VG) und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze, Satteldach 38-46° / Traufhöhe (TH) bis max. 7,00m über Gelände.

Zwingend 1 Vollgeschoss (VG) und ausgebautes Dachgeschoss (ggf. Dach-VG) mit Satteldach 38-46°/Traufhöhe bis max. 4,00m über Gelände.

II Höchstens 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach 38-46°/TH bis max. 7,00m über Gelände.

GA/ST/C Je Wohnung sind mind. 2 Garagen oder Stellplätze oder Carports nachzuweisen, jedoch bis zur 50 m²-Wohnungsgröße ist nur 1 GA/ST/C erforderlich.

Dachausbau nach Art. 51 BayBO bzw. § 29 BauGB. Eine Dachhöhe über max. 7,00m ab FFB-DG sollte nicht vorgesehen werden.

Krüppelwalme bis max. 1/3 der Dachhöhe sind nur ausnahmsweise zulässig. Kniestöcke über 0,40m Gesimshöhe sind unzulässig. (Gesims- bzw. Traufgesimshöhe = OK FFB bis OK-Sparren)

DACHGAUBEN-GESTALTUNG:

Einzelgauben ab 40° Wohnhaus-Dachneigung. Gesamtgaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Wohnhaus-Trauflänge. Abstand vom Ortsgang mindestens 2,50m. Blindgauben(-flächen) sind unzulässig. Schleppgauben jedoch erst ab 45° zulässig = Giebelgauben ab 40°

GARAGEN-GESTALTUNG nach Art. 58 und Art. 7 Abs. 4 BayBO (Grenzgarag.)

Fläche für Gemeinschaftsgaragen oder Gemeinschaftscarports. Gemeinschaftsgaragen sind mit Satteldach 40° auszubilden.

Fläche für Tiefgarage

An gemeinsamer Grundstücksgrenze zu errichtende Garagengruppen müssen gleichgestaltete Dachformen und gleiche Traufhöhen aufweisen.

Stellplätze im Vorgartenbereich:

Die Breite der Stellplätze einschl. Garagenzufahrt darf 50% der Straßenlänge des Baugrundstückes nicht überschreiten (Ausnahmen: Mithäuser der Reihenhaushausgruppen an den geplanten Erschließungsstraßen B, C und an der Einmündung D/A).

zwingende Grenzbebauung

nur Doppelhaus zulässig = nur Hausgruppe zulässig

Baugrenze (gilt teilweise an der südlichen Seite der Bahnhofstraße nur nach Gebäudeabriss aufgrund Ersatz überalterter Bausubstanz)

o offene Bauweise g geschlossene Bauweise

VERKEHRSLÄCHEN UND SONSTIGE PLANZEICHEN NACH PlanV 81:

VERKEHRSLÄCHEN

Straßen- und Wege-Verkehrsflächen Unbefestigter Weg

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegleitgrün mit alleearter Baum-Bepflanzung und ggf. mit PKW-Einstellplätzen, gemäß dem Grünordnungsplan bzw. der technischen Tiefbauplanung

Mindest-Anfahrtsflächen an Straßeneinmündungen nach EAE 85/ Ziff. 5.2.2.5, d.h. 3/30m bei 30 km/h bzw. 3/60m bei 50 km/h ab befest. Fahrbahnrand. Innerhalb derselben sind keine Sichtbehinderungen Anlagen über 0,80m Höhe zulässig (auch keine Einfriedungen und kein Bewuchs).

Fläche für öffentliche Stellplätze

Öffentliche Parkplätze mit Zweckbindung (Kindergarten)

VERSORGUNGSANLAGEN

Fläche für Umspannstation

Hauptver- und -versorgungsleitungen; z.B.: E = Elektro / A = Abwasser

20 kV-RWE-Kabel mit beidseitigem 1,00m-Schutzstreifen

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche Spielplatz

Private Grünflächen mit dichter Bepflanzung (besonders Randbereiche)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Pflanzgebot bzw. als Pflanzempfehlung (Eintragung als Leitfunktion!)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN

Fläche für Abfallcontainer (recyclebare Abfälle: Glas, Weißblech, Papier)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Einstrichung der Gebäude

Breite der Verkehrsflächen bzw. Tiefe der Vorgärten

Auffüllungen oder Abgrabungen über 0,80m Höhe sind unzulässig.

Parkplatz für Lebensmittelmarkt

Wartehäuschen Bushaltestelle

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Geplante Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind bis 1,00m allgemein zulässig. Gestaltung möglichst einheitlich. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen als Maschendrahtzäune an max. 1,25m hohen Stahlrohrpfosten. Hinterpflanzung mit heimischen Gewächsen nach GOP. Betonpfosten sind unzulässig! Holz-Zäune sind zu bevorzugen.

2. Garagen-Stauraumtiefe im Regelfall 5,00m, gemessen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfahrtsmitte. Der Stauraum ist immer offenzuhalten. Bei-beengten Verhältnissen sind Ausnahmen durch die Genehmigungsbehörde möglich (Art. 58 BayBO).

3. Abstandsregelung nach Art. 6 und 7 BayBO.

4. Für die einheitliche Gestaltung der Doppelhäuser ist der Bauantrag der jeweils 1 Doppelhaushälfte maßgebend. Für den Anbauenden gilt: Gleiche Traufhöhe und gleiche Dachneigung. Gleiches gilt für Reihenhäuser / Hausgruppen.

5. Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig, wenn sie der Gebietsnutzung nicht widersprechen.

6. Den Bauanträgen sind nivellierte Geländeschnitte beizufügen (mit vorhand. und geplantem Gelände). Die Gebäude sind den topographischen Verhältnissen anzupassen.

7. Die Schallpegelberechnung des Architektur- und Ingenieurbüros Goldhammer und Gruber vom 23.06.1993 wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei der Errichtung von Wohnungen und Büroräumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Ziff. 5 Tabelle 8 Lärmpegel = Bereich II der DIN 4109 vom November 1989 einzuhalten.

8. Für die Hausgruppen und die Grundstücke Fl.Nr. 2375/36, 2375/37 und 2375/38 werden die Abstandsflächen abweichend von Art. 6 BayBO durch die Baugrenzen vorgegeben.

9. Für die beiden Doppelhausgruppen in der Anne-Frank- bzw. der Wilhelm-Leuschner-Straße werden die Abstandsflächen abweichend von Art. 6 BayBO durch die Baugrenzen vorgegeben.

HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksteilung

2340 Flurstücksnummer

bestehende Wohngebäude (mit Bestandschutz)

bestehende Nebengebäude

A-F vorläufige Straßenbezeichnungen

vorgeschlagener Standort für Garagen innerhalb der Baugrenze

vorgeschlagener Standort für Garage/Carport im Gebäude

vorgeschlagener Standort für Carport

vorgeschlagener Standort für Stellplätze im Vorgartenbereich

Die Geländestruktur ist eben.

2. Behörden-Stellungnahmen siehe Begründungsanhang!

3. Dieser neuen Planaufstellung liegen die Lagepläne des Vermessungsamtes Aschaffenburg vom Nov. 1994 zugrunde.

4. Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1: tags = 55 dB (A) / nachts = 45 bzw. 40 dB (A)

Bei zwei angegebenen Nachwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentl. Betrieben gelten

5. Gegen eventuell stellenweise zu erwartendes Schichtwasser sind bei den betreffenden Bauvorhaben entsprechende (bauliche) Vorkehrungen zu treffen.

6. Straßen- bzw. Wohnwege-Regelprofil-Vorschläge (endgültig je nach Ausbauplan): 3,50-4,50m-beschränkt befahrbare Fahrbahnen 6,50m = 1,50 Gehweg u. 4,50m Fahrbahn u. 0,50m Schrammbord 7,50m = wie bei 6,50, jedoch 5,50m Fahrbahn oder Alternative: 1,25 Geh-/Versorgungsstreifen u. 2,00m Grünstreifen u. 4,25m Fahrbahn 8,00m = 2x1,25 Gehwege u. 5,50m Fahrbahn oder Alternative: 1,25 Geh-/Versorgungsstreifen u. 2,00m Grünstreifen u. 4,25m Fahrbahn u. 0,50m Schrammbord (hierzu besser 8,50-9,00m Breite). 14,00m = Hauptsammelstraße siehe Planantrag!

7. Die Schutzbereiche der RWE-Elektrokabel sowie die Kabelschutzanweisungen und Richtlinien sind zu beachten

FORTSETZUNG HINWEISE

8. Bei den Grundstücken 2375, 2375/3, 2375/4 und 2375/5 handelt es sich um sanierte Baulichen. Im Bereich der o.g. Grundstücke ist die Errichtung privater Grundwasserentnahmestellen unzulässig.

Im Bereich der o.g. Grundstücke wird eine Grundwasseranhebung durchgeführt. Diese darf die Bebauung nicht beeinträchtigen oder unmöglich gemacht werden. Die vorhandenen Grundwasserstände sind bis zum Sanierungsende zu erhalten bzw. ggf. an einer anderen geeigneten Stelle zu errichten und zu betreiben.

Auf die Gutachten des Instituts für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm, Großschheim, vom 06.08.1997, 28.09.1997 und 02.10.1997 sowie die Stellungnahme des Landratsamtes Aschaffenburg -Städtische Gewässeraufsicht- vom 09.10.1997 wird hingewiesen.

GRÜNORDNUNGSPLAN - GOP -

1. FREIFLÄCHENGESTALTUNG / PFLANZGEBOT:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen oder als gärtnerisch anzulegende und zu unterhaltende Flächen festgesetzt (nach Art. 5 BayBO).

Die Fläche der Baugrundstücke an den Rändern der Baugebiete sind überdurchschnittlich gut zu bepflanzen bzw. einzugrünen.

Den Bauanträgen ist ein Bepflanzungs- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit folgendem Inhalt beizufügen:

Baumstandorte, Pflanz- und Rasenflächen, befestigte Fläche, PKW-Stellplätze, Mülltonnen, Wäschetrocknung, Kleinkinder-Spielfläche usw.

2. SONSTIGE FESTLEGUNGEN:

Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gewächse zu verwenden (siehe angelegte Auswahlhilfe)

Alleearartige Baumpflanzungen innerhalb eines Straßenzuges sind einheitlich in der Art (z.B. Bergahorn/Winterlinde/Roteiche/Platanen) und in der Größe (z.B. Hochstamm/3x verpflanzt/Stammumf. 18-20cm) auszuführen. Entsprechende Baumscheiben und Eckpoller sind zu beachten.

3. PFLANZMENGE BZW. -DICHT-:

pro 200 m² Grundstücksgröße mindestens 1 großkroniger Laubbaum mit Stammumfang ca. 18-20cm.

Nadelholzanteil allgemein höchstens 20%.

Die DIN 18916 - LANDSCHAFTSBAU / Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren - ist entsprechend zu beachten.

4. PFLANZARTEN-AUSWAHL:

BÄUME: Obstbaum / Spitz-, Berg- oder Feldahorn / Sandbirke / Rot- oder Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winterlinde / Berg- oder Feldulme / Wildapfel oder -birne / Eberesche / Erle

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

5. BESTAND:

Bereits vorhandene Hochstammgewächse (Obst-/Laubbäume) sind bei der Verwirklichung von Bauvorhaben möglichst einzubeziehen bzw. zu erhalten.

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis in öffentlich ausgelegt.

GEMEINDE KLEINOSTHEIM, (1. Bürgermeister)

Die GEMEINDE KLEINOSTHEIM hat mit Gemeinderatsbeschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

GEMEINDE KLEINOSTHEIM, (1. Bürgermeister)

Anzeige- / Genehmigungsvermerk gem. § 11 BauGB:

Die Durchführung des Anzeige- / Genehmigungsverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 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.

GEMEINDE KLEINOSTHEIM, (1. Bürgermeister)

Planungs- und Ingenieurbüro Dipl. Ing. Bernhard Gruber Magnolienweg 23 63741 Aschaffenburg Tel.: 06021 / 86 92 - 0 Fax: 06021 / 86 92 - 99

GEMEINDE KLEINOSTHEIM Landkreis Aschaffenburg

BEBAUUNGSPLAN "UNTER DEM STEINBACH - TEIL II"

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG i.d.F. vom 05.07.1999

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG i.d.F. vom 30.03.2001

Maßstab	Ausfertigung	Gez.	Ges.	Datum	Geändert	30.03.1999	05.07.1999
1:1000	Entwurf	Ern		15.01.1992	28.11.1994	31.10.1997	30.03.2001

Auskunft aus dem Bebauungsplan

Unter dem Steinbach-Teil II" rechtsverbindlich / nicht-rechtsverbindlich

Rechtsstand:

Änderungen des Bebauungsplanes sind im Rahmen der geltenden Vorschriften möglich GEMEINDE KLEINOSTHEIM i.A.