



- ### HINWEISE
- Bestehende Grundstücksgrenze
  - Geplante Grundstücksteilung
  - Flurstücksnummern
  - Höhenlinie
  - Vorhandene Böschung
  - Vorhandene Gebäude
  - I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss.
  - Vorgeschlagene Wohngebäude, Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Baumform und die Firstrichtung.
  - Vorhandene Neben- und Garagengebäude
  - Vorgeschlagene Garagenstandorte
  - Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- ### GARAGEN UND CARPORTS
- Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.
- ### SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWEERT
- Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1  
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB  
Dorfgebiet - MD - tags 60 dB, nachts 50/45 dB  
Bei zwei angelegten Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- ### BÖSCHUNGEN
- Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.
- ### SCHICHTEN- UND HANDGRUCKWASSER
- Gegen Schichten- und Handgruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- ### GRUNDWASSER
- Mit hohem Grundwasserstand im Talbereich ist zeitweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).
- ### OBERFLÄCHENWASSER
- Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- ### QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
- Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- ### NIEDERSCHLAGSWASSER
- Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen:  
Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung. Anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWfV) in den Untergrund versickert werden. Die Anbindung des Oberlaufes der Zisternen an die Kanalisation wird zugelassen.
- ### DACHFLÄCHEN
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.
- ### BODENFUNDE
- Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- ### BEISPIEL - KNIESTOCK
- Unterkannte Sparren der tragenden Konstruktion  
bis 0,50 m Oberkannte Rohdecke  
Außenwand innen

Präambel: Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 91 Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.	Die Gemeinde Kleinkahl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.01.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 04.04.2003 in der Zeit vom 04.08.2003 bis einschließlich 04.09.2003 und in der Fassung vom 16.08.2004 in der Zeit vom 13.09.2004 bis einschließlich 27.09.2004 öffentlich ausgestellt.	Die Gemeinde Kleinkahl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.11.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 16.08.2004 als Satzung beschlossen.
Kleinkahl, 1. Bürgermeister	Kleinkahl, 1. Bürgermeister
Ausgefertigt:	Genehmigungsvermerk: (Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).
Kleinkahl am: .....	
Siegel 1. Bürgermeister	
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchler bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	Ausgearbeitet: Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner Wilmstraße 59, 63741 Aschaffenburg Telefon 06921424101, Fax 459323
	Aschaffenburg, 04.04.2003 / 16.08.2004
Kleinkahl, 1. Bürgermeister	

- ### SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- #### NEBENANLAGEN
- Flächen für Nebenanlagen und Garagen.  
Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Nur 1 Vollgeschoss erlaubt.
- #### GARAGEN UND CARPORTS
- Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Maximale Länge bei Grenzbebauung 5,0 m.
  - An der Grundstücksgrenze zusammenreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
  - Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
  - Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
- #### DACHEINDECKUNG
- Für Wohngebäude Dacheindeckung in gedecktem Farbton, rot, rotbraun, (Dachziegel, -platten und -steinen), Metallendeckungen sowie hochglänzende, leuchtende und glatte Oberflächen blau, gelb oder grün sind nicht zulässig.  
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.  
Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen:  
Bachverrohrung DN 100 zugunsten der Gemeinde.  
Biotope nach bayerischer Biotopkartierung
- ### FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN
- #### STELLFLÄCHEN
- Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50% der Straßlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.
- #### EINFRIEDRUNGEN
- Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mauerchen bis 0,40 m Höhe oder senkrechte Latenzjüngle bis 1,00 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Latenzjüngle oder Maschendrahtzäune bis 1,30 m Höhe zulässig. Betonposten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.  
Vorhandene Laubgehölze, Obstgehölze, Nadelgehölze, Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten.  
Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach Bewertung / Bilanzierung (siehe Begründung). Folgende Maßnahmen sind auszuführen:  
A1. Teilfläche: Flst.-Nr. 745, Größe: ca. 200 m<sup>2</sup>, Bestand: Wiesensbüschung. Weiterführung des bestehenden Böschungsbewuchses und Ergänzung mit einer mindestens 1-2-reihigen Hecke (Breite 1-2 m) aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Pflanzgröße sollte bei Hochstämmen 2 x verpflanzt, Höhe 150 / 200 cm, bei Sträuchern 2 x verpflanzt und Höhe 60 / 100 cm nicht unterschreiten. Pflanzarten siehe unter A2.  
A2. Teilfläche: Flst.-Nr. 940, Größe: 1360 m<sup>2</sup>, Bestand: Ackerflähe. Anlage einer extensiv genutzten Obstwiese (ca. 14 Bäume). Pflege der Wiesensbüschung: In den ersten 3 Jahren 1-2 mal mähen bis zum 30.06. und 30.09. mit Entfernen des Schnittgutes. Danach wahlweise einmal jährlich bis zum 30.06. mähen mit Entfernen des Schnittgutes, oder mulchen. Die Baumscheibe ist gras- und krautfrei zu halten, keine Düngung. Die Bäume sind von Wildverbiss zu schützen. Folgende Arten werden empfohlen: Bohnpfahl, Brettacker, Danziger Krautpfahl, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Lohrer Rambour, Schöner von Boskoop; Gute Luise, Mollbusch, Gellerts Butterbirne; Bühler Hauszweitsche, Wangenhäimer Frühzweitsche; Spielring; Schwarze Kropfkirsche etc.  
Anlage eines Feldgehölzes  
Anpflanzung einer mindestens 4-5-reihigen Hecke (Breite 8-10 m) aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Pflanzgröße sollte bei baumartigen Gehölzen 2 x verpflanzte Heiler, Höhe 150 / 200 cm, bei Sträuchern 2 x verpflanzt und Höhe 60 / 100 cm nicht unterschreiten. Die Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen. Folgende Arten werden empfohlen: Feldahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Winterlinde, Hartriegel, Hasel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball, Heckenrose, Schlehe.
- #### BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGNUNGSANLAGEN
- Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas, Wasser, und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.
- #### PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, Grünflächen):
- Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Birke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium), Silesische (Quercus pedunculata), Traubenkirsche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Esche (Fraxinus excelsior), Silberweide (Salix alba), Roterle (Alnus glutinosa).
- #### PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum):
- Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.
- #### PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:
- Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenblütchen (Eionymus europaeus), Alpenhainbuche (Ribes alpinum), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum lantana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Heckenrose (Rosa carina), Salweide (Salix caprea), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare).
- #### NADELGEHÖLZE
- Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.
- ### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN
- Sämtliche Festsetzungen bekanntlicher Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.
- Grenze des Geltungsbereiches
- #### ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Bauartungsverordnung.  
**MD** Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.
- #### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO  
Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ  
Im MD - Gebiet bis 0,6 GRZ
- GESCHOSSFÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.  
Im WA - Gebiet bis 1,2 GFZ  
Im MD - Gebiet bis 1,2 GFZ
- #### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- I** 1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 4,0 m über Gelände. Satteldach Dachneigung 40°-46°, Dachausbau nach BayBO.  
**I+S** 1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss zwingend. Wandhöhe bis 4,0 m über Gelände. Tabetelle Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 40°-46°, Dachausbau nach BayBO.  
**II** 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände. Satteldach Dachneigung 40°-46°, Dachausbau nach BayBO.
- #### KNIESTOCK
- Ein Kniestock ist bei Einhaltung der Wandhöhe bis 0,5 m Höhe zulässig, gemessen wird innen an der Außenwand zwischen der Oberkannte Rohdecke und der Unterkannte Sparren der tragenden Konstruktion.
- #### DACHGAUBEN
- Einzelgauben als stehende Gauben mit Sattel- bzw. Walmdach sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
1. Schilppgauben ab 45° Dachneigung.  
2. Gaubentlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufbreite.  
3. Abstand von Vorderkannte Knie mind. 1,5 m.  
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.
- #### QUERGIEBEL
- Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:  
1. Dachneigung wie Hauptgebäude.  
2. Firsthöhe muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.  
3. Die Breite des Quergiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.  
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.
- #### ABSTANDSREGELUNG
- Nach Art. 6 + 7 der BayBO.
- #### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
- Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe: sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
  - Zur Terrassierung des Geländes: sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,30 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeneiveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.
- #### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.  
Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.  
Bei Doppelhäusern sind die Gebäude in Firstrichtung, Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
- Baugrenze  
Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planblatt anzudeuten. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen. Grenzbebauung zwingend
- #### VERKEHRSLINIEN
- Straßenfläche  
Geh- und Fußwege  
Wirtschaftsweg  
Straßenbegrenzungslinie
- #### GRÜNFLÄCHEN
- Örtliche Grünflächen  
Private Grünflächen
- #### WASSERFLÄCHEN
- Kleinauflauf  
Befestigte des Bachlaufes ist ein mind. 5,0 m breiter Uferstreifen, gemessen an der Böschungsoberkante des Gewässerbettes. Im naturnahen Zustand zu belassen. Der Uferstreifen ist von jeglichen abtütbehindernden Einbauten (z.B. Einfriedungen und Ablagerungen) freizuhalten.  
Geschützte Überschwemmungsgrenze für ein seltenes Hochwasserereignis aufgrund von Erfahrungen und nach örtlichen Erhebungen.  
Im Überschwemmungsbereich dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden, sowie keine abtütbehindernden Einbauten (z.B. Einfriedungen) erfolgen. Die Lagerung von Stoffen, die bei Hochwasser abgeschwemmt oder zu einer Gewässerunreinigung führen können, ist nicht erlaubt.
- #### DENKMALSCHUTZ
- Bodenrelikt - überbaut  
Frühneuzeitlicher Kalk- und Ziegelbrennofen (Flst.-Nr. 779/1, Fundst.-Nr. 5921/0106). Nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind aufrehtende Funde von Bodenaltären unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- BD**