



### HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksteilung
- Flurstücknummern
- Höhenlinie
- Vorhandene / geplante Böschung
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Wohngebäude
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- Geländeschnitt
- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT
- BÖSCHUNGEN
- SCHICHTEN- UND HANDGRUCKWASSER
- OBERFLÄCHENWASSER
- QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
- NIEDERSCHLAGSWASSER
- BODENFUNDE
- WALD - SICHERHEITSSABSTAND
- BEISPIEL - KNIESTOCK

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, bestehende aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

- Die Gemeinde Kleinkahl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.11.2007 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.11.2007 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2007 bis 03.01.2008 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung in der Fassung vom 05.11.2007 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2007 bis einschließlich 03.01.2008 öffentlich ausgestellt. Folgende Arten werden empfohlen: Bohnapfel, Brettnapfel, Danziger Krautapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Lohrer Rambour, Schöner von Boskoop, Gute Luise, Mollebusch, Gellerts Butterbirne; Böhler Hauswetzelsche, Wangenheimer Frühweitsche; Spierling; Schwarze Kropfweitsche etc.
- Die Gemeinde Kleinkahl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.01.2008 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.11.2007 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kleinkahl, den ..... 1. Bürgermeister

- Siegel -

Ausgefertigt: Genehmigungsvermerk: (Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).

Gemeinde Kleinkahl, den ..... 1. Bürgermeister

- Siegel -

Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Ausgearbeitet: Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg Telefon 06021424101, Fax 450323

Gemeinde Kleinkahl, den ..... Aschaffenburg, 06.09.2007 / 05.11.2007

- Siegel - 1. Bürgermeister

### FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

- Wald - Sicherheitsabstand mindestens 30,0 m zwischen Wald und Bebauung.
- Wald - Sicherheitsabstand mindestens 30,0 m zwischen Wald und Bebauung.
- Wald - Sicherheitsabstand mindestens 30,0 m zwischen Wald und Bebauung.

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- NEBENANLAGEN: 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.

### AUSNAHMEREGELUNG FÜR GARAGEN

Für die wichtigsten Bauzonen Wandhöhe bis 5,0 m je nach Gelände.

### DACHEINDECKUNG

Für Wohngebäude Dacheindeckung in gedecktem Farbton, rot, rotbraun, schwarz, anthrazit, (Dachziegel, -platten und -steine), Metallbedeckungen (Ausnahme Tonnedächer) sowie hochglänzende, leuchtende und greifbare Materialien blau, gelb oder grün sind nicht zulässig.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Landschaftsschutzgebiet Spessart
- Biotope nach bayrischer Biotopkartierung

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Landschaftsschutzgebiet Spessart
- Biotope nach bayrischer Biotopkartierung

### FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

#### FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorschriftenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

#### STELLPLÄTZE

Die Breite der Stellplätze einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßbreite des Baugrundstückes nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrschienen. Treffen die Stellplätze bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzurorden.

#### EINFRIEDUNGEN

Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mauerchen bis 0,4 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 1,0 m Höhe, bergwärts sind Mauern bis 0,8 m Höhe zulässig, wenn dahinter aufgeführt wird. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,3 m Höhe zulässig. Betonpfeiler und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.

### FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

#### STELLPLÄTZE

Die Breite der Stellplätze einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßbreite des Baugrundstückes nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrschienen. Treffen die Stellplätze bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzurorden.

#### EINFRIEDUNGEN

Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mauerchen bis 0,4 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 1,0 m Höhe, bergwärts sind Mauern bis 0,8 m Höhe zulässig, wenn dahinter aufgeführt wird. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,3 m Höhe zulässig. Betonpfeiler und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.

### VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenfläche
- Mischverkehrsfläche
- Geh- und Fußwege
- Wirtschaftsweg
- Private Verkehrsfläche - Stellplätze
- Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtflächen an Straßeneinmündungen nach EAE 85/95, mind. 3/70 m ab Fahrbrunnend bis 50km/h (Anfahrtsicht). Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauerhafte oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

### VERSORGUNGSFLÄCHEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation
- Hochspannungsfreileitung 20 kV E.ON mit beiderseits 10,0 m Schutzzonebereich. Bauwerke im Schutzzonebereich dürfen nur mit Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne.
- Hochspannungskabel 20 kV E.ON Bayern AG mit beiderseits 1,0 m Schutzzonebereich.

### GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen
- Grünanlage - Grotte
- Private Grünflächen

# GEMEINDE KLEINKAHL

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

### BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

#### RINGSWEG - AM ÖLBERG - GROTTENWEG

##### 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

--- Grenze des Geltungsbereiches

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung.
<b>MD</b>	Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO  
Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ  
Im MD - Gebiet bis 0,6 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.  
Im WA - Gebiet bis 1,2 GFZ  
Im MD - Gebiet bis 1,2 GFZ

### ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

I+S

1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzuzählendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzuzählendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zuzüglich Dachbau nach BayBO. Wandhöhen: talseitige Bauzonen Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände; bergseitige Bauzonen Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Talseite bis 7,0 m über Gelände. Zur Einhaltung der Wandhöhe sind Geländeänderungen nach den Festsetzungen zulässig.

DACHFORM - DACHNEIGUNG  
SD Satteldach, Dachneigung 40°-46°  
PD Pultdach, Dachneigung 25°-40°  
WD Walddach, Dachneigung 0°-7°  
FD Flachdach, Dachneigung 0°-7°

### KNIESTOCK

Ein Kniestock ist bei Einhaltung der Wandhöhe bis 0,5 m Höhe zulässig, gemessen wird innen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Sparren der tragenden Konstruktion.

### DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.  
2. Schieppgauben ab 45° Dachneigung.  
3. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufbreite.  
4. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.  
5. Gaubenländer und Blindgauben sind unzulässig.

### QUER-ZWERCHGIEBEL

Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:  
1. Dachneigung und Dachdeckung soll dem Hauptgebäude angehängen werden, es sind auch bogenförmige Dächer z.B. Tonnendächer zulässig. Flachdächer sind nicht erlaubt.  
2. Die Firsthöhe muss mindestens 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.  
3. Die Breite des Quer-Zwerchgiebels darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.  
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

### ABSTANDSREGELUNG

Nach Art. 6 der BayBO.  
Die Gebäude an der mit \* gekennzeichneten Grundstücksgrenze können mit vermindertem Abstandsfläche mind. 3,0 m errichtet werden.

### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

1. 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.  
2. 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 Geländeverlauf. Der Nachweis über die Erfordernis 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.  
Baugrenze  
Fristrichtung Satteldach. Die Fristrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Plan anzudeuten. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.  
Grenzbebauung zwingend

### VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenfläche
- Mischverkehrsfläche
- Geh- und Fußwege
- Wirtschaftsweg
- Private Verkehrsfläche - Stellplätze
- Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtflächen an Straßeneinmündungen nach EAE 85/95, mind. 3/70 m ab Fahrbrunnend bis 50km/h (Anfahrtsicht). Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauerhafte oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

### VERSORGUNGSFLÄCHEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation
- Hochspannungsfreileitung 20 kV E.ON mit beiderseits 10,0 m Schutzzonebereich. Bauwerke im Schutzzonebereich dürfen nur mit Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne.
- Hochspannungskabel 20 kV E.ON Bayern AG mit beiderseits 1,0 m Schutzzonebereich.

### GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen
- Grünanlage - Grotte
- Private Grünflächen