

319

168

250

322

248

318

512

511

510

314

313

312

308

309

311

310

U

n

7.0

I

GE

512/1

513/3

7.0

STR. B

18.0

511

520

518

513/2

I

GE

512/2

515

6.2

513/1

514/1

4.0

BAUVERBOTSZONE

15

25 KREISSTRASSE AB 20

523

KAHLSTRASSE

70

6.0

70

250

1857/2

1856

255

260

536

532/1


# GEMEINDE KLEINKAHL

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

## BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN UNTEREICH

### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

 Grenze des Geltungsbereiches

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Von den in Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

Im GE- Gebiet bis 0,8 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen

Im GE- Gebiet bis 2,4 GFZ

### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Halle (Gewerbegebäude)



1 Vollgeschoß zwingend, Wandhöhe bis 6,0 m über natürlichem Gelände. Dachneigung 10°- 35°, Satteldach, Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen, Bsp. Sheddach. Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden.

Wohnhaus

Zulässige Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO.

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,0 m über natürlichem Gelände. Satteldach 10°- 35°, ohne Kniestock.

### MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Im GE- Gebiet mind. 1200 m<sup>2</sup>

### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,80 m Höhe zulässig. Ausnahmen sind mit dem Bauantrag besonders nachzuweisen.

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise



Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN



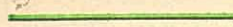
Straßenfläche



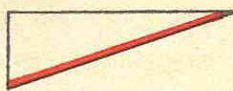
Geh- und Fußwege



Wirtschaftsweg



Straßenbegrenzungslinie



Sichtflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.



Bauverbotszone entlang der Kreisstraße AB 20, Breite 15 m vom Fahrbahnrand.

### VERSORGUNGSFLÄCHEN



Trafostation



Hochspannungsfreileitung 20-kV ÜWU mit beiderseits 10.0 m Schutzstreifen, Unterbauung nur mit Zustimmung des Überlandwerkes.

### GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün



Private Grünflächen - Pflanzstreifen

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

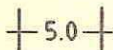
**NEBENANLAGEN** Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

#### FARBGESTALTUNG AUSSENWÄNDE

Außenwände nicht mit Kunststoff, Zementfaserplatten oder Metall verkleiden. Gedeckte Töne, z.B. Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden. Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzuzeigen.

#### FARBGESTALTUNG DACHDECKUNG

Harte Bedachung in braunen bis roten Tönen, graue Welldachplatten werden ausgeschlossen.



Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

1816

m

## FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

### FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Park-Stellplätze... Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.

### PARKPLÄTZE UND ZUFahrTEN

Entlang der Erschließungsstraßen kann der Pflanzstreifen bis 40% der Straßenfrontlänge der einzelnen Grundstücke als privater Parkplatz einschl. Zufahrt genutzt werden. Alle 10 m ist die Parkfläche mit einer mind. 2,5 m breiten Pflanzung mit Baum zu unterbrechen.

### EINFRIEDUNGEN

Höhe bis 1,8 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten. Die Einfriedung ist zu hinterpflanzen. Zur Gewährleistung der Bewirtschaftung sind die Einfriedungen der Gewerbegrundstücke entlang der Fl.Nr. 511 um 6,0 m hinter die Pflanzstreifen zurückzusetzen.



Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Rasenflächen. Auf 100 m Länge mind. 10 Bäume, Baumgruppen bestehend aus wenigstens 3 Bäumen. Strauchpflanzung auf mind. 60 % der Fläche des vorgesehenen Pflanzstreifens. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden. Pflanzdichte 1 St./m<sup>2</sup>, endgültige Wuchshöhe 3-5 m, bei Sichtflächen 0,8 m. Pflanzware: Hochstämme 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Sträucher 2 x verpflanzt. Höhe mind. 100 cm. Die Breite des Pflanzstreifens ist dem Plan zu entnehmen.



Dichte Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen. Pflanzdichte: 1 Strauch bzw. Heister /m<sup>2</sup>, 10 Hochstämme auf 100 m Länge. Pflanzware: Hochstämme 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Heister 2-3 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm.

### NADELGEHÖLZE

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

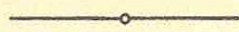
### BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME:

Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Birke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Obstbäume.

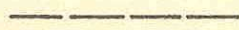
### BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Heckenrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum lantana*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*).

## HINWEISE



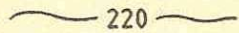
Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

1234

Flurstücksnummern



Höhenlinie



Vorhandene Gewerbebauten und Nebengebäude  
I = 1 Vollgeschoß, D = Dachgeschoß, S = Sockelgeschoß.



Vorhandene Böschung

### ABSTANDSREGELUNG

Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

### SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.

Gewerbegebiet - GE - tags 65 dB, nachts 55/50 dB.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten 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 HANGDRUCKWASSER

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

### QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER

Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

### OBERFLÄCHENWASSER

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.