



WEITERE HINWEISE

- GARAGEN** Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.
- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT** Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 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.
- OBERFLÄCHENWASSER** Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER** Quell- und Dränammelwasser 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 Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFreV) in den Untergrund versickert werden. Die Verbindung des Oberlaufes der Zisternen an die Ableitung für Quell- und Dränammelwasser soll vorgenommen werden, soweit dies möglich ist.
- DACHFLÄCHEN** Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckelt sein.
- BODENFUNDE** Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- LANDWIRTSCHAFT** Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen insbesondere bei der Gülledüngung, bei Pflanzenschutzmaßnahmen und bei Erntearbeiten können Lärm-, Staub- und Geruchsmmissionen im Baubereich entstehen. Auf eine gegenseitige Rücksichtnahme der Bewirtschafter und Anwohner ist zu achten.
- SOLARNUTZUNG UND PHOTOVOLTAIKANLAGE** Solarnutzung und Photovoltaikanlagen auf den Dächern oder an Fassaden werden empfohlen.



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 01.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Siegel -	Gemeinde Kleinkahl, den 1. Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.02.2005 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2005 bis einschließlich 14.04.2005 öffentlich ausgestellt.	Die Gemeinde Kleinkahl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.04.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 15.02.2005 als Satzung beschlossen.
- Siegel -	Gemeinde Kleinkahl, den 1. Bürgermeister
Ausgefertigt:	Genehmigungsvermerk: (Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).
Gemeinde Kleinkahl am:	Aschaffenburg, 17.08.2004 / 15.02.2005
- Siegel -	1. Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Landschaftsschutzgebiet Spessart
- LWL - Kabeltrasse - Signalkabel T-Systems

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG** Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorhabenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen, Planinhalt z.B.: Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...
- STELLFLÄCHEN** Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausföhrung mit offenen Fugen, z.B. Rasengitter, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspreuen. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.
- EINFRIEDUNGEN** Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mäuerchen bis 0,40 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 1,00 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,30 m Höhe zulässig. Betonpforten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.
- PFLANZGEBOT HAUSBAUM** Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.
- Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft.** Die Baugrundstücke sind durch Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen gegenüber der freien Landschaft abzusichern. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.
- Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach Bewertung / Bilanzierung (siehe Begründung).** Folgende Maßnahmen sind auszuführen:
A1. Teilfläche: Flst.-Nr. 940, Größe: 1800 m², Bestand: Ackerfläche.
Anlage einer extensiv genutzten Obstwiese (ca. 13 Bäume).
Pflege der Wiesenfläche: In den ersten 3 Jahren 1-2 mal mähen bis zum 30.06. und 30.09. mit Entfemen 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:
Bohnapfel, Brettacker, Danziger Krautapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Loher Rambour, Schöner von Boskoop, Gute Luise, Mollebusch, Gellerts Butterbirne, Bühler Hauszetschge, Wangenheimer Frühzetschge; Speierling; Schwarze Knorpelkirsche 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 Heister, Höhe 150 / 200 cm, bei Sträuchern 2 x verpflanzte und Höhe 60 / 100 cm nicht unterschreiten. Die Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen. Folgende Arten werden empfohlen:
Feldahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Winterlinde, Hartreggel, Hasel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball, Heckenrose, Schlehe.
Anlage einer Feuchtfäche
Die Feuchtfäche ist als Mulde mit flachen Böschungen zu gestalten.
Ökologisch wertvoll ist ein hoher Anteil an Flachwasserbereichen mit einem Nebeneinander von dichten hohen Pflanzenbeständen Bsp. Röhricht, Seggen und offener Wasserfläche mit Unterwasserpflanzen. Mit schwankenden Wasserständen ist zu rechnen. Zwischen dem Erdweg am Rande des Baugbietes und der Feuchtfäche und zu den Kleingärten ist eine Baum- und Strauchpflanzung vorzunehmen.
Die Ausföhrung der Feuchtfäche im Einzelnen ist in einem besonderen Plan in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

- BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGNUNGSANLAGEN** Bei der Durchföhrung 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), Stieleiche (Quercus pedunculata), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Esche (Fraxinus excelsior).
- 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:** Hartreggel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Alpenjohanniskraut (Ribes alpinum), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum lantana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Heckenrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare).
- NADELGEHÖLZE** Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20 % zu beschränken.

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Geplante Böschung
- Vorhandener Oberflächenwasserkanal
- Vorhandene Gebäude
I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss.
- Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- Geländeschnitte, siehe Anlage der Begründung

**GEMEINDE KLEINKAHL
LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WESTERER WEG**

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNutzungsverordnung.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
Im WA - Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
I+S
1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zwingend, Satteldach, Dachneigung 38°-46°, Dachausbau nach BayBO. Wandhöhen: talseitige Bauzeilen Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände; bergseitige Bauzeilen Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Talseite bis 7,0 m über Gelände. Zur Einhaltung der Wandhöhen sind Geländeveränderungen nach den Festsetzungen zulässig

- KNIESTOCK** Ein Kniestock ist bei Einhaltung der Wandhöhe bis 0,5 m Höhe zulässig, gemessen wind innen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterkannte Sparren der tragenden Konstruktion.
- DACHGAUBEN** Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.
2. Schleppgauben ab 45° Dachneigung.
3. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
4. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
5. Gaubenbänder und Blikgänge sind unzulässig.
- QUERGIEBEL** Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Dachneigung wie Hauptgebäude oder Tonnendach.
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**
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 Geländeiveau. 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 Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
Baugrenze
Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

- VERKEHRSFLÄCHEN**
Straßenfläche
Geh- und Fußwege
Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN**
Öffentliche Grünflächen
- WASSERFLÄCHEN**
Wassergraben, Feuchtfäche
Wasserdruckgrenze. Die einwandfreie Wasserversorgung ist nur bis zur Höhenlinie 265 m ü.N.N. gesichert. Höher liegende Anlagen sind mit Druckerhöhungsanlagen zu versorgen. Ankauf und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Hauseigentümern.

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
NEBENANLAGEN Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nur 1 Vollgeschoss erlaubt.
GARAGEN UND CARPORTS
1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

- AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN** Für die talseitigen Bauzeilen Wandhöhe bis 5,0 m je nach Gelände.
DACHEINDECKUNG Für Wohngebäude Dacheindeckung in gedecktem Farbton, rot, rotbraun, schwarz, anthrazit, (Dachziegel, -platten und -steinen). Metallendeckungen (Ausnahme Tonnendächer) sowie hochglänzende, leuchtende und großflächige Materialien blau, gelb oder grün sind nicht zulässig.
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartenfläche).
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.