



HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene / geplante Böschung
- Vorhandene Gebäude
I = Geschoss, 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
- Vorhandene Mischwasserkanäle
- Verrohrung Kühlwässerchen

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
 Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB.
 Mischgebiet - MI - tags 60 dB, nachts 50/45 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.

OBERFLÄCHEN- SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER
 Gegen Oberflächen-, Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Auf die schadhafte Ableitung nach Art. 63 Bayerisches Wasser-gesetz (BayWG) wird hingewiesen.

GRUNDWASSER
 Mit hohem Grundwasserstand im Tabereich ist zeitweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
 Quell- und Dränansammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

NIEDERSCHLAGWASSER
 Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen:
 Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung. Anfallendes gesamtes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) möglichst flächenhaft in den Untergrund versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist vorher auf seine Eignung untersuchen zu lassen (Durchlässigkeits). Die Abtiefung 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 Bodenfundes ist zu achten, Meldeflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

TIERHALTUNG
 Auf die von der Tierhaltung auf FL.Nr. 72 auf die Wohnbauung einwirkenden Immissionen wird hingewiesen, sie sind zu tolerieren.

HEIZUNG
 Zur Vermeidung von Gewässerverunreinigungen bei Austritt wassergefährdender Stoffe sollte auf Ölheizungen verzichtet werden.

STATTSSTRASSE
 Auf die von der Staatsstraße auf das Baugelände einwirkenden Immissionen (z. B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.

1. Die Gemeinde Kleinkahl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.02.1994 und vom 19.01.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat durch Scoping-Termin am 10.04.2008 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.05.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2008 bis 07.07.2008 bis 07.08.2008 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 17.09.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2008 bis 12.10.2008 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, die Begründung in der Fassung vom 19.01.2009, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2009 bis einschließlich 16.04.2009 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Kleinkahl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.05.2009 den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.05.2009 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kleinkahl, den 29. JUNI 2009
 gez. Krebs
 1. Bürgermeisterin

Ausgefertigt: Gemeinde Kleinkahl, den 29. JUNI 2009
 gez. Krebs
 1. Bürgermeisterin

Genehmigungsvermerk:
 gez. Krebs
 1. Bürgermeisterin

Die Erteilung der Genehmigung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 15. OKT. 2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
 gez. Krebs
 1. Bürgermeisterin

Ausgearbeitet:
 Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
 Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
 Telefon 06021/424101, Fax 450323
 gez. W. Schäffner

Gemeinde Kleinkahl, den 19. OKT 2009
 gez. Krebs
 1. Bürgermeisterin

Aschaffenburg, 29.05.2008, 17.09.2008, 19.01.2009, 29.05.2009

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

WEITERE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

- GRÜNLÄCHEN**
 Öffentliche Grünflächen
 Private Grünflächen
- WASSERFLÄCHEN**
 Bachverlauf Kahl (Gew. III), Wasserfläche an der ST 2305
 Überschwemmungsgrenze und Abflussgrenze HQ 100 Kahl nach der Hochwasserberechnung des Planungsbüros Schwab vom Januar 2008. Der Überschwemmungsbereich ist von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Bauwerken und Einfriedrungen freizuhalten, um dem schadlosen Hochwasserfluss sicherzustellen. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen wie z.B. druckdichtverschiebbare Fenster- und Türöffnungen im Kellergeschoss zu planen. Stoffe sind so zu lagern, dass bei Hochwasser ein Abtreiben oder eine Gewässerverunreinigung vermieden wird.
 Zur Erhaltung einer weitgehenden Hochwassersicherheit (Bezug HQ100, Kahl) der geplanten Ersatzbauten im Bereich Flst.-Nr. 48 und 50, sind sämtliche Gebäudeöffnungen (z.B. Fenster, Lichtschächte, Eingänge, Wanddurchdringungen etc.) über eine Höhe von mind. 231,88 m NN einschließlich 0,25 m Freibord auszuführen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
NEBENANLAGEN
 Untergeordnete Nebenanlagen sind im Rahmen des § 14 BauNVO nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes zulässig. Nur 1 Geschoss erlaubt.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE
 1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit, bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
 2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zu 60% verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan).
 3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.

GARAGEN UND CARPORTS
 1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.
 3. An der Grundstücksgrenze zusammenfassende 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 bzw. mind. 3,0 m.
 6. Ausnahmegelung: Talseltige Wandhöhe bis 5,0 m je nach Gelände.

DACHEINDECKUNG
 Für Wohngebäude Dacheindeckung in gelecktem Farbton, rot, rotbraun, schwarz, anthrazit, (Dachziegel, -pfannen und -steine), Metalldeckungen (Ausnahme Tonnedächer) sowie hochglänzende, leuchtende und grellfarbene Materialien blau, gelb oder grün sind nicht zulässig.
 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

S 1
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen für Mischwasserkanal zugunsten der Gemeinde. Die Schächte sind zu Reinigungs- und Kontrollzwecken jederzeit freizuhalten und zugänglich zu machen.

Geländeschritte
 Geländeschritte, der Beiplan vom 29.05.2008 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

SCHALLSCHUTZ ENTLANG DER STAATS- UND KREISSTRASSE
 Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen, sind die in Tab. 9 der DIN 4109 vom Nov. 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Der Nachweis ist mit den Planunterlagen zu erstellen. Die Berechnung des Beurteilungspegels ist der Begründung zu entnehmen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Biotope nach bayerischer Biotopkartierung - Biotop-Nr. 43.01

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.: Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN
 Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60% der Straßenbreite des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrsperren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

EINFRIEDUNGEN
 Einfriedungen entlang den Straßen bis 0,8 m, seitlich und rückwärtig bis 1,3 m Höhe, Betonmauer und -pfeiler sowie Mauerwerk zur offenen Landschaft sind nicht erlaubt. Im Bereich des Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Kahl sind keine Einfriedungen zulässig.

EINFRIEDUNGEN AUSNAHME
 An der Südwestgrenze des Mischgebietes Fl.Nr. 2166/1 zum benachbarten Grundstück Fl.Nr. 2166 (bebaut mit einem Wohnhaus) wird zugelassen, dass auch Mauern und Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 3,0 m ausgeführt werden können.
 Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten und zu schützen ist.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM
 Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbau (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.

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGUNGSANLAGEN
 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), Stieleiche (Quercus pedunculata), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Esche (Fraxinus excelsior).

PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßensaum):
 Feldahorn (Acor campestris), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubeneiche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME UFERSAUM:
 Grauweide (Salix alba), Roterle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Silberweide (Salix caprea), Zitterpappel (Populus tremula), Schwarzpappel (Populus nigra).

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:
 Hartweige (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfleifendorn (Elaeagnus europaeus), Alpenjohannesbeere (Ribes alpinum), Faulbaum (Rhamnus frangula), Scheide (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum lantana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Heckenrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Liguster ungeschritten (Ligustrum vulgare).

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER UFERSAUM:
 Hartweige (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wasserschneeball (Viburnum opulus).

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

GEMEINDE KLEINKAHL LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN JAKOBSWIESEN

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung.
- MD** Dorfgebiet nach § 5 der Baunutzungsverordnung.
- MI** Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

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

ZAHL DER GESCHOSSE

- I+S**

 1. Geschoss, 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Geschoss zwingend, Dachausbau nach BayC, Wandhöhe: Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände.
- II**

 2. Geschosse und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände.
- SD**

 DACHFORM - DACHNEIGUNG
 SD Satteldach, Dachneigung 38° - 46°.
 PD Pultdach, Dachneigung 25° - 40°, bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.

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. Schleppgauben ab 45° Dachneigung.
 3. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
 4. Abstand von Vorzonenkante Gaubel mind. 1,5 m.
 5. Gaubenbänder 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- Zwerchgebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
 4. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 der BayBO.
GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
 Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
 1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abtragungen 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 Geländeäußeren. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.
- Baugrenze
- Baugrenze
- Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen. Grenzbebauung zwingend

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Feuerwehr
- Bauhof
- Recyclinghof
- Dorfplatz

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenfläche
- Mischverkehrsfläche
- Geh- und Fußwege
- Wirtschaftswege
- Private Verkehrsfläche - Zufahrt und Stellplätze
- Straßenbegrenzungslinie

Sichtflächen an Straßeneinmündungen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde 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 Schutzzonenbereich. Bauwerke im Schutzzonenbereich dürfen nur nach 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.
- Gasleitung 160 PE NRM Netzdienste Rhein - Main GmbH mit Schutzbereich.