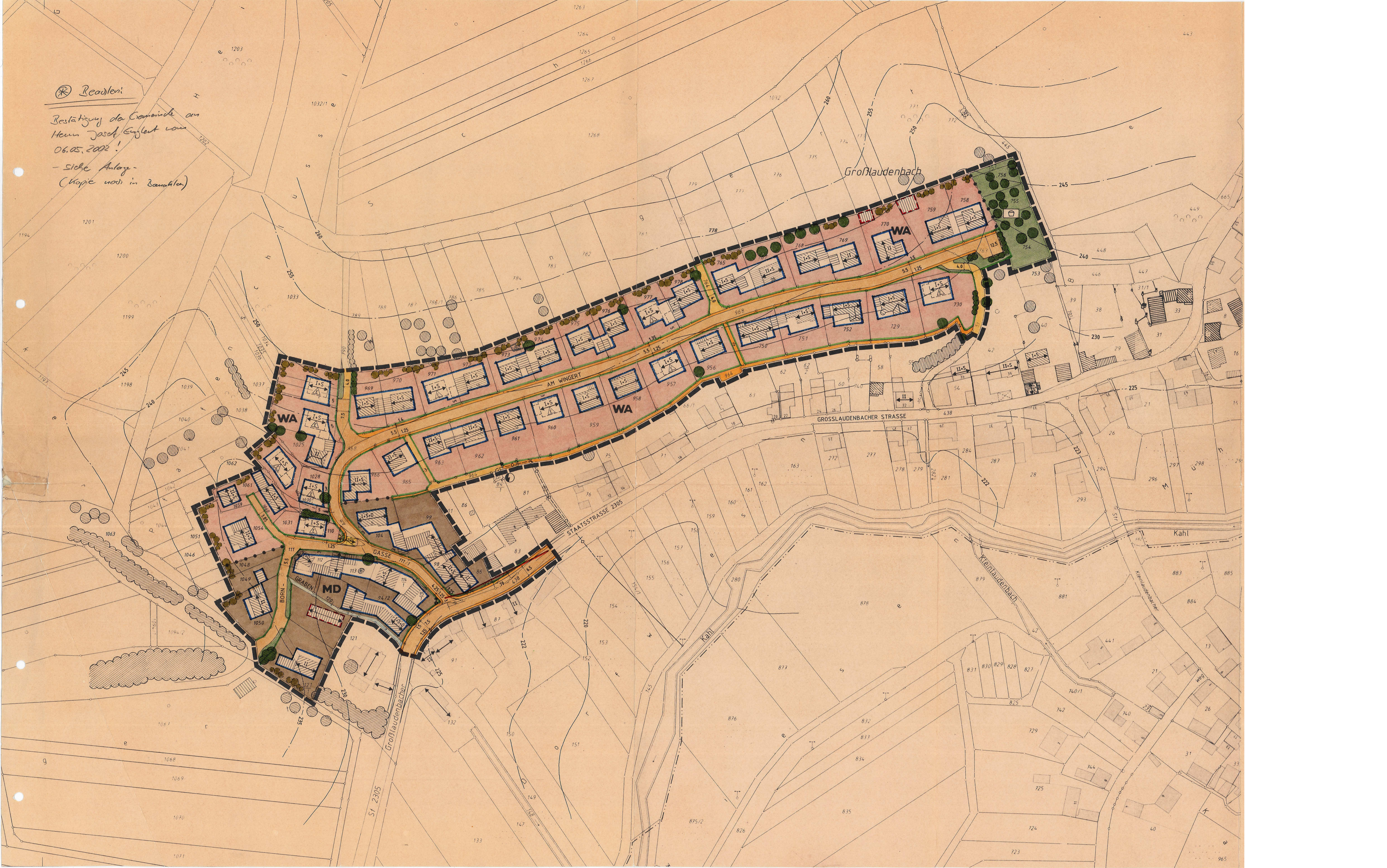


⊗ Baden:

Bestätigung der Gemeinde am
Herrn Josef Engelst vom
06.05.2002!

- siehe Anlage -
(Kopie noch in Sammler)





M 1 : 1000

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile, als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt, Nadelholzanteil höchstens 20 %. Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B. Gelände-schnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigte Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen mind. 1,0 m anzuordnen.

EINFRIEDUNG

Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mäuerchen bis 0,4 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 1,0 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,3 m Höhe zulässig. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.



Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.



Pflanzgebot: Randeingrünung der Baugrundstücke gegenüber der freien Landschaft, Mindestbreite 3,0 m. Zu verwenden sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze (siehe Bsp.)

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.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME

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

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Holunder (Sambucus nigra), Heckenrose (Rosa canina), Schneeball (Viburnum lantana), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Schliehe (Prunus spinosa).

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Vollgeschoss, D = Dachgeschoss, S = Sockelgeschoss.
- Vorgeschlagene Wohngebäude
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- Bildstock
- Grundstückseinfahrt

ABSTANDSREGELUNG

Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

GARAGEN

Nach Art. 7 (5) 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.
Dorfgebiet -MD- 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.

SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER

Gegen Schichten- und Handdruckwasser 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.

GEMEINDE KLEINKAHL

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WINGERT

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

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.

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

GESCHOSSFLÄCHENZAHL 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+S 1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach Dachneigung 30°-40°, ohne Kniestock.

DACHGAUBEN

Einzelgauben als Spitzgauben oder in Form von Quergiebeln sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 40°
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
3. Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Bei Einzelhäusern mind. 400 m²

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- Baugrenze
- Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenfläche
- Geh- und Fußwege
- Beschränkt befahrbare Wege
- Straßenbegrenzungslinie

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

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

WASSERFLÄCHEN

- Wassergraben

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Fläche für Nebenanlagen und Garagen.

NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Nur 1 Vollgeschoss erlaubt.

GARAGEN

1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0°-7°. Bei zusammentreffenden Garagen sind Flachdächer nur möglich, wenn beide Beteiligte damit einverstanden sind.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

AUSNAHMEREGLUNG

Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 4,0 m.

ZUFahrT

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen, max. Steigung 10 %.

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

Gebäudeabbrüche

Hochspannungskabel. 20-kV ÜWU beiderseits 1,0 m Schutzstreifen.

Präambel
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 98, 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.

Gemeinde Kleinkahl, 20.03.1996 *Selwin Kling*
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.01.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Kleinkahl, 20.03.1996 *Selwin Kling*
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 04.05.1993 in der Zeit vom 12.07.1993 bis einschließlich 13.08.1993 öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Kleinkahl, 20.03.1996 *Selwin Kling*
Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.11.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 04.05.1993 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kleinkahl, 20.03.1996 *Selwin Kling*
Bürgermeister

Anzeige-Genehmigungsvermerk

AZ: 50.1-610-Nr. 1996
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Aschaffenburg, den 19.04.96
LANDRATSAMT
i.A. *[Signature]*

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am 09. Mai 1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Kleinkahl, 10.05.96 *[Signature]*
Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekten
Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schäffner
Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg
Tel. 06021/450101 Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 28.08.1992 / 04.05.1993