

FESTSETZUNGEN GRÜNDORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG / PFLANZGEBOT
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücke als Grünflächen oder als gärtnerisch zu gestaltende und zu unterhaltende Flächen festgesetzt.
 Die Flächen der Baugrundstücke an den Rändern der Baugelände sind überdurchschnittlich gut zu bepflanzen bzw. einzuzüchten.
 Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt: z.B. Baumstandorte, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, besetzte Flächen, PKW-Stellplätze, Mülltonnen, Wäschetrocknung, Kleinkinder-Spielfläche...

EINFRIEDUNGEN
 Geplante Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind bis 1,00 m Höhe allgemein zulässig. Gestaltung einheitlich aussehend.
 Sattlich und rückwärts als Maschendrahtzäune an max. 1,25 m hohen Stahlrohrpfosten. Hinterpflanzung mit heimischen Gewächsen. Betonpfosten sind nicht erlaubt.
 Vorhandener Gehälzbestand zu erhalten ist.
 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Laubgehölze) als Pflanzgepläne.
 Bei der Bepflanzung sind heimische standortgerechte Gewächse zu verwenden (siehe angelegte Auswahlliste).
 Die Pflanzarbeiten sollen in Verbindung mit einer entsprechenden Fachkraft des Landratsamtes ausgeführt und abgenommen werden.

FILCHEN FÜR ERSETZ- UND AUSGLEICHMASSNAHMEN NACH BEWERTUNG / BILANZIERUNG (siehe Begründung). Folgende Maßnahmen sind auszuführen:
 A1. Teilfläche: Flst.-Nr. 2605, Größe: 650 m², Bestand: Wiesenfläche.
 Anlage einer extensiv genutzten Obstwiese (ca. 6 Bäume).
 Pflege der Wiesenfläche: Die Wiese unterliegt einer zweischichtigen Mahd d.h. es wird zweimal im Jahr gemäht, einmal im Frühjahr nach dem 15. Juli nach dem Fruchtsatz und einmal im Herbst (Oktober). Die Schnitthöhe sollte nicht unter 6 bis 8 cm liegen. In den ersten 5 Jahren wird das Schnittgut abgefahren, danach wird nur noch das Schnittgut der Herbstmahd entfernt. Die Baumstämme ist gras- und krautfrei zu halten, keine Düngung. Die Bäume sind gegen Verdunstung und Wildverbiss zu schützen. Folgende Arten werden empfohlen:
 Bohnenapfel, Breitackler, Danziger Krautapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Lehrer Rambour, Schöner von Boskoop; Gute Luise, Mollibusch, Gellers Butterlinde; Bühler Hauszetsche, Wangerheimer Frühzetsche; Spierling; Schwarze Knappelesche etc.
 A2. Teilfläche: Flst.-Nr. 2606, Größe: 550 m², Bestand: Wiesenfläche.
 Anlage einer Wildgehölzhecke
 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 Heiser, Höhe 150 / 200 cm, bei Sträuchern 2 x verpflanzte und Höhe 60 / 100 cm nicht unterschreiten. Die Gehölze sind gegen Verdunstung und Wildverbiss zu schützen. Folgende Arten werden empfohlen:
 Feldahorn, Hänbische, Traubeneiche, Winterlinde, Hartiegel, Hasel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, gemener Schneeball, Heckenrose, Schlie, Winterlinde (Tilia cordata), Bergulme (Ulmus glabra), Feldulme (Ulmus campestris), Wildapfel (Malus), Wildrose (Rosa).

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGENSANLAGEN
 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.

PFLANZMENGE BZW. -DICHT
 Pro 200 m² Grundstücksgröße mindestens 1 großkröniger Laubbaum mit Stammumfang ca. 18 - 20 cm.
 Niedergehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.
 Die DIN 18916 - Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren - ist entsprechend zu beachten.

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGENSANLAGEN
 Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mindestens 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):
 Obstbäume, Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Sandbärke (Betula verrucosa), Hänbische (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Sileiche (Quercus pedunculata), Winterlinde (Tilia cordata), Bergulme (Ulmus glabra), Feldulme (Ulmus campestris), Wildapfel (Malus), Wildrose (Rosa).

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:
 Hasel (Corylus avellana), Hartiegel (Cornus sanguinea), Liguster ungeschlitten (Ligustrum vulgare), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Faulbaum (Rhamnus frangula), Heckenrose (Rosa canina), Schneeball (Viburnum lantana).

Der Ursprungs-Bebauungsplan " Teilfläche Kleinbornfeld - Bornwiesen - Mäuerwiese - Teilfläche Grossbornfeld - Teilfläche in der Belzenkluft" vom 02.02./26.11.1988 wurde mit Bescheid des (damaligen) Landratsamtes Alzenau unter Nr. II / 1-1610 am 22.10.1989 genehmigt.

Prüfambel:
 Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diese Bebauungspländerung, bestehend aus der Planzeichnung und den bestehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Krombach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.02.2002 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Krombach, den 1. Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungspländerung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 25.10.2002 in der Zeit vom 20.01.2003 bis einschließlich 21.02.2003 und in der Fassung vom 20.11.2007 in der Zeit vom 17.12.2007 bis einschließlich 18.01.2008 öffentlich ausgelegt.

Krombach, den 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Krombach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.02.2008 die Bebauungspländerung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.11.2007 als Satzung beschlossen.

Krombach, den 1. Bürgermeister

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

Krombach, den 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gemeinde Krombach, am:

Siegel 1. Bürgermeister

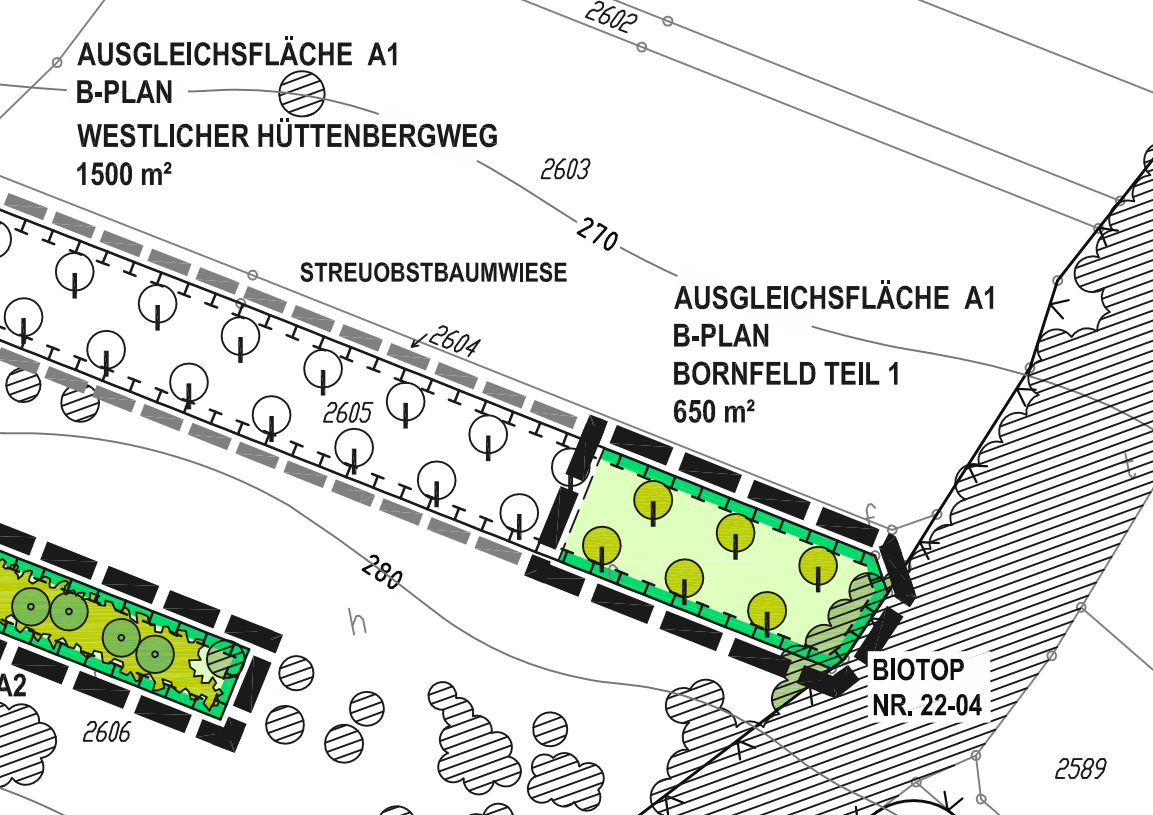
Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungspländerung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

Krombach, den 1. Bürgermeister

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

Aschaffenburg, 18.02.1981 / 01.09.1987 / 18.04.1988 / 29.05.1989 / 25.10.2002 / 20.11.2007

AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHME TEILFLÄCHE FLST.-NR. 2605 UND 2606



GEMEINDE KROMBACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLAN BORNFELD TEIL I ÄNDERUNG 1

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (BauNVO).

MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO (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 GESCHOSSE

I bis 4,0
 I+S bis 4,0
 II bis 8,0
 III bis 12,0

1 Geschoss zwingend, und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 4,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 35° - 40°, Dachausbau nach BayBO.

I+S bis 4,0
 II bis 8,0
 III bis 12,0

1 Geschoss zwingend, 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Geschoss zwingend, Wandhöhe bis 4,0 m über Gelände. Talseite Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 35° - 40°, Dachausbau nach BayBO.

II bis 8,0
 III bis 12,0

2 Geschosse zwingend, und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe Talseite bis 8,0 m über Gelände, Wandhöhe Bergseite bis 7,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 35° - 40°, Dachausbau nach BayBO.

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
 Einzugauben als stehende Gauben mit Sattel- bzw. Walmdach sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.
 2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Wohnhaus-Traufbreite.
 3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
 4. Gaubenhänder, Blindgauben, Schleppegauben sind unzulässig.

QUER-ZWERCHGIEBEL
 Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
 1. Dachneigung und Dachdeckung soll dem Hauptgebäude angelehnt werden, es sind auch bogenförmige Dächer z.B. Tombendächer 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 Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 der BayBO.
ANZAHL DER WOHNEINHEITEN
 Maximal 3 Wohneinheiten pro Grundstück, einschl. Kleinlieger - Apartment zulässig.
MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
 Bei Einzelhaus - Grundstücken im WA-Gebiet mind. 500 m², im MD-Gebiet 750 m². Bei Doppelhaushälften im WA-Gebiet mind. 350 m².

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 zu erlauben. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhangs und nach dem ursprünglichen Geländeebau. 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 Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
 Für die einheitliche Gestaltung der Doppelhäuser ist der Bauantrag der jeweils 1. Doppelhaushälfte maßgebend. Danach dem gleiche Wandhöhe und Dachneigung für den Anbauenden. Das gleiche gilt für Reihenhäuser bzw. Hausgruppen.
 Baugrenze
 Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planblatt anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

VERKEHRSLÄCHEN
 Straßen- und Wege-Verkehrsflächen
 Die entsprechend vorgeschriebenen Einbauten - Halbmesser sind beim Straßenbau in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.
 Straßengrenzungsfläche
 Sichtflächen an Straßenabmündungen nach EAE 65/95, mind. 3/70 m ab Fahrspurhand bei 50km/h (Anfahrtsicht). 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
 Geplante Trafostation
 Hochspannungskabel 20-kV E.ON Bayern AG mit beiderseits 1,0 m Schutzzonebereich.

GRÜNFLÄCHEN
 Öffentliche Grünflächen
 Nur Kinderspielfläche
 Privater Grünstreifen mit dichter Bepflanzung als Übergang in die freie Landschaft und private Grünfläche.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
NEBENANLAGEN
 Untergeordnete Nebenanlagen sind im Rahmen des § 14 BauNVO zulässig.
GELÄNDESCHNITT
 Mit den Bauantragsunterlagen sind nivellierte Orientierungswerte vorzulegen.
SCHALLSCHUTZ
 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 Raumarten oder Raumnutzungen, sind die in Tab. 8 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.

GARAGEN CARPORTS UND STELLPLÄTZE
 1. Je Wohneinheit bis 120 m² Größe sind auf dem Grundstück mindestens 2 Garagen / Carports oder Stellplätze nachzuweisen, für Wohneinheiten bis 60 m² Größe 1 Garage oder Stellplatz.
 2. 3,00 m große Wandhöhe im Mittel bei anderen Dachformen (z.B. Satteldach).
 3. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.
 4. Ein gemeinsamer Grundstücksgröße zu errichtende Garagen-Gruppen müssen gleichschalotte Dachformen aufweisen.
 5. Andere Dachformen, dem Wohn-/Haupthaus Gebäude entsprechend, sind zulässig.
 6. Stauraumtiefe im Regelfall 5,0 m, gemessen zwischen Straßengrenzungsfläche und Einheitsmitte. Der Stauraum ist immer offen zu halten. Bei beengten Verhältnissen sind Ausnahmen durch die Genehmigungsbehörde möglich.
 7. Wandhöhe tafelseitig bis 4,5 m über Gelände.
 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

DACHEINDECKUNG
 Für Wohngebäude Dacheindeckung in gebacktem Farbton, rot, rotbraun, anthrazit. (Dachziegel, -platten und -steine). Metalldeckungen sowie hochglänzende, leuchtende und grellfarbene Materialien blau, gelb oder grün sind nicht zulässig.

HINWEISE
 Bestehende Grundstücksgrenze
 Vorgeschlagene Grundstücksteilung
 Flurstücksnummern
 Höhenlinie
 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
 Vorhandene Böschung

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
 Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB
 Eingeschränktes Dorfgebiet - MD - tags 60 dB, nachts 50/45 dB
 Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbetätigkeiten, der höhere auf Verkehrsraum bezogen.

SCHICHTEN- UND HANDGRUCKWASSER
 Gegen Schichten- und Handgruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER
 Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
 Schichten-, Handgruck-, Quell- und Dränsammelerwasser dürfen nicht in die Kanalisation geleitet werden.

BODENFUNDE
 Auf Bodenfundes ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.