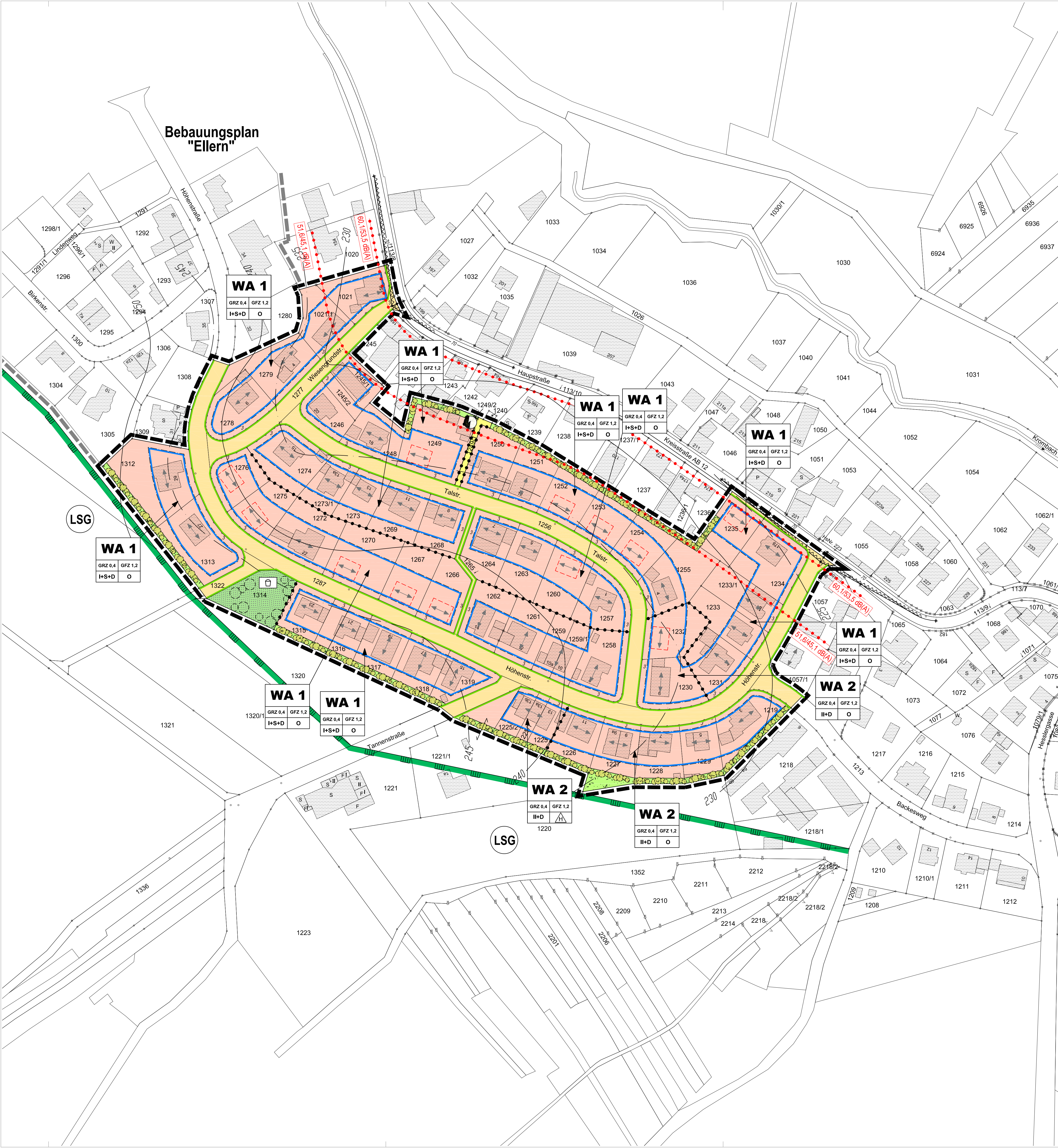


Bebauungsplan "Ellern"



Präambel: Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetz-buches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt mit Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) geändert, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-14) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.09.2020 gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.08.2020 hat in der Zeit vom 09.10.2020 bis 23.10.2020 stattdesfunden.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.08.2020 hat in der Zeit vom 09.10.2020 bis 23.10.2020 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 27.11.2020 bis 28.12.2020 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.08.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2020 bis 28.12.2020 öffentlich ausgestellt.
5. Die Gemeinde Krombach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.03.2021 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.03.2021 als Satzung beschlossen.

Table with 2 columns: 'Ausgefertigt:' and 'Ausgearbeitet:'. It lists the '1. Bürgermeister' and 'Bauatelier' with details of the planning team including Christine Richter, Wolfgang Schäffner, and Wilhelmstraße 53, 63741 Aschaffenburg.

HINWEISE

- Vorgeschlagene Wohngebäude, Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.
SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT nach DIN 18005, Teil 1, Blatt 1, Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB. Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbeblm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
KREISSTRASSE AB 12 Auf die von der Kreisstraße auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger der Kreisstraße nicht geltend gemacht werden.

- FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen, Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen-, Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...
BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
BERGBAU Bei Baugrubuntersuchungen und Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren.
ENTWÄSSERUNG Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Quell-, Dränsammler- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
NIEDERSCHLAGSWASSER Zu prüfen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den Grundstücken. Unter Einhaltung der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFRV) und der Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln ist die Versickerung von Niederschlagswasser wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Das Niederschlagswasser ist möglichst auf den eigenen Grundstücken breitflächig zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Dächer mit einer unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche sind nicht zulässig.
SCHICHT- UND HANGDRUCKWASSER Gegen Schicht- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche sowie in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern.
REGENERATIVE ENERGIEEN Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarthermie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.
STELLPLATZBEDARF Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung -GaStellV-
ZWEITER RETTUNGSWEG Sicherheit des zweiten Rettungsweges für Gebäude, bei denen die Rettungshöhe mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, über die Drehleiter, wenn die erforderlichen Aufstellflächen vorhanden sind oder baulich.

DIN-VORSCHRIFTEN DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Schlößleippen, 63625 Schlößleippen, Marktplatz 1, während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

IMMISSIONSSCHUTZ - SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Lärmisopleth (Berechnung siehe Begründung) Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 müssen bei Neu- u. Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern u. Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten o. Raumnutzungen mind. die in den Tab. 7 der DIN 4109 vom Januar 2018 für den nach der Schallberechnung (s. Berechnung der Beurteilungspegel) sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Freiflächengestaltung Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen; mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Stellflächen und Zufahrten Ausführung der Befestigung in wasserundurchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigten Fahrspuren.
ARTENSCHUTZ Maßnahmen zur Vermeidung 1. Vor Baumaßnahmen oder einem Gebäudeabruch ist von einer biologisch ausgebildeten Person zu prüfen, ob Brut-, Nest- oder Zufflichtstätten von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mauersegler) und Säugetieren (Fledermäuse) betroffen sind, um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens von artenschutzrechtlich geschützten Tieren zu treffen. 2. Höhlenbäume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten. 3. Baumfällung / Gehölzrodung Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung / Gehölzrodung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzusehen.

PFLANZGEBOTE

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB 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.
EINGRÜNNUNG AUF PRIVATEM GRÜND Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher (siehe Pflanzbeispiele)
BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGNUNGSLEITUNGEN Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

- GROSSE BÄUME (Hausbäume, Grünflächen): Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus pedunculata), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula).
KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum): Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.
STRÄUCHER: Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Salweide (Salix caprea), Heckenrose (Rosa canina), Liguster ungeschlitten (Ligustrum vulgare).
KLETTERRPFLANZEN: Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum auberti), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia engelmannii), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).
NADELGEHÖLZE Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- DACHFORMEN Als Dachformen sind das Satteldach und das höhenversetzte Pultdach mit einer Neigung von 30° bis 46° zulässig. Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.
DACHGAUBEN Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38° bei Schräggaußen Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°. 2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufbreite. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufbreite. 3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m. 4. Gaubenbänder und Bändergauben sind unzulässig.
QUER-ZWERCHGIEBEL Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: 1. Firsthöhe muss mind. 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen. 2. Die Breite des Quer-Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen. 3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.
DACHEINDECKUNG Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.
EINFRIEDLUNGEN Einfriedungshöhe bis max. 1,30 m Höhe, davon sind Sockelmauern bis 0,40 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sichtschutzzäune von bis zu 1,80 m Höhe, auf einer Länge von jeweils 5,00 m je seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenze.
MOBILFUNKANLAGEN Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild in der Hanglage und am Ortsrand nicht zu beeinträchtigen.

BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummern
Höhenlinie
Vorhandene Gebäude mit Firstrichtung
Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes "Ellern"

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach § 9 Abs. 6 BauGB Naturpark Spessart Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

GEMEINDE KROMBACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN STEMMERSGRUND - RÜSSELFELD - BACKESÄCKER 2. ÄNDERUNG

Verfahren nach § 13a BauGB Bauungsplan der Innenentwicklung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Table showing zoning types (WA 1, WA 2) and their corresponding floor area ratios (GRZ 0.4, GFZ 1.2) and building height limits (H+S+D, IH+D).

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

GRZ 0.4 Grundflächenzahl bis 0,4
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

- 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 28° - 45°. Bergseite bis 5,00 m über Gelände, Talseite bis 7,00 m über Gelände.
2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 28° - 45°. Wandhöhen: Bergseite bis 7,50 m über Gelände, Talseite bis 8,50 m über Gelände.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN UND STÜTZMAUERN

- Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,50 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrassierung des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m (Anschlöße) zulässig. Werden durch die Geländeänderungen höhere Stützmauern/Mauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mind. 1,00 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

NEBENANLAGEN

Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Abs. 1 Satz 1: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
Firstrichtung Satteldach Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planblatt anzuordnen. Garagen und Nebenanlagen sind von der Festsetzung ausgenommen.

STELLPLATZE, GARAGEN UND CARPORTS

- Garagen und Carports sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig.
1. Garagen und Carports sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammenreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie: Garagen mind. 3,00 m, Carports mind. 3,00 m.
6. Ausnahmeregelung für die Talseite: Wandhöhe bis 5,00 m je nach Gelände.

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Sichtflächen 3m/70m. Im Bereich der Sichtfläche dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art (z.B. Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel) eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

VERKEHRSLÄCHEN

- Verkehrsfläche
Fußweg
Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Fläche für Versorgungsanlage - Trafostation

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen
Spielplatz
Private Grünflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Maßangabe in Meter
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung