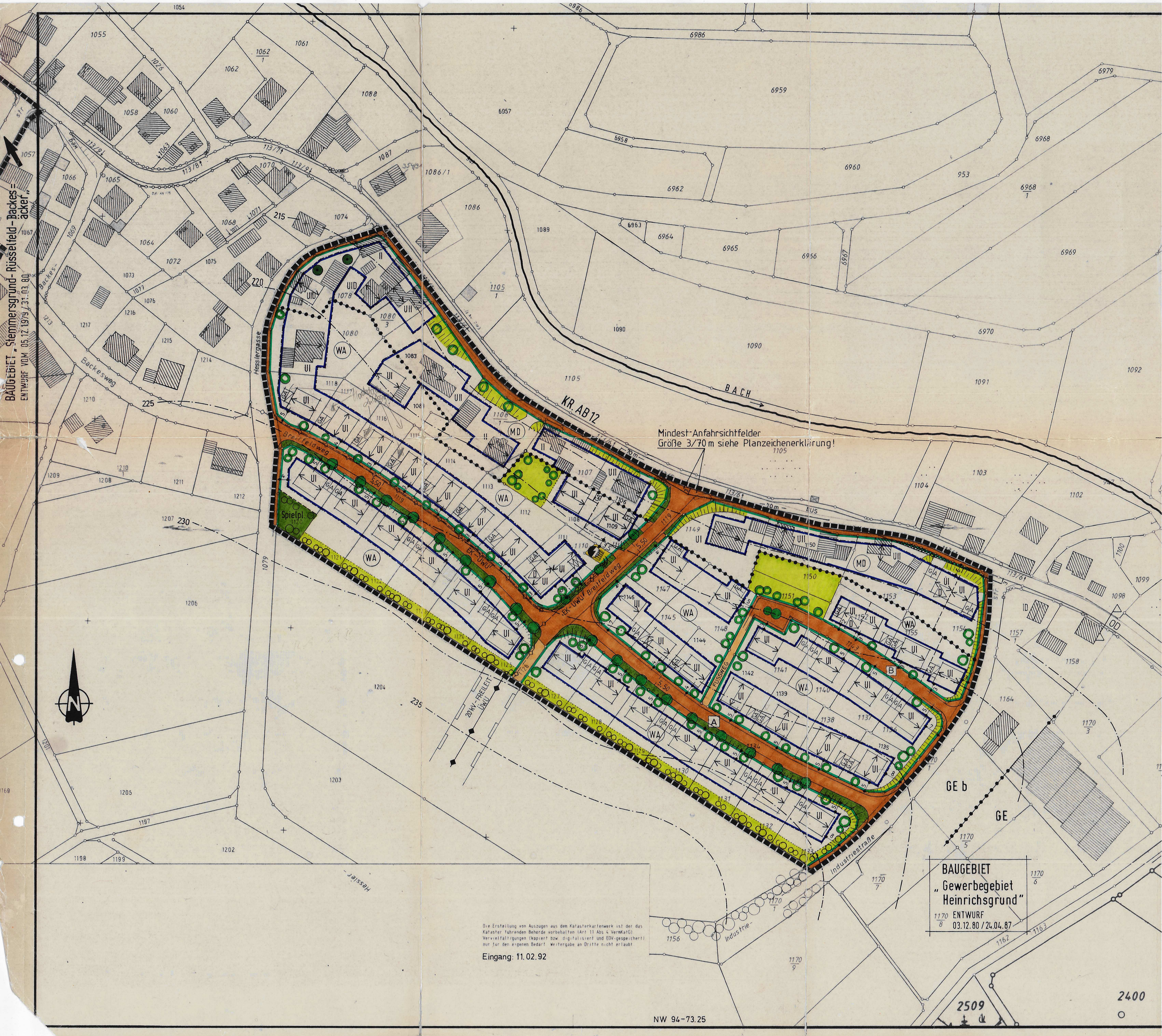


BAUGEBIET „Steinmengenrund-  
Rüsselwäld-Backes-  
acker“  
ENTWURF VOM 05.12.1979 / 31.03.80



Mindest-Anfahrtsfelder  
Größe 3/70m siehe Planzeichenerklärung!

BAUGEBIET  
„Gewerbegebiet  
Heinrichsgrund“  
1170 ENTWURF  
8 03.12.80 / 24.04.87

Die Einteilung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der  
Kataster-führenden Behörde vorbehalten (Art 11 Abs 4 VerMKatG).  
Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert) und EDV-gespeichert  
nur für den eigenen Bedarf; Weitergabe an Dritte nicht erlaubt!

Eingang: 11.02.92

NW 94-73.25

2509  
2400

# PLANZEICHEN NERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und SONSTIGE PLANZEICHEN n.d. PlanzV:

### ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- dB(A)** Schalltechnische Orientierungswerte siehe DIN 18 005 / Mai 1987 / Teil 1 und Beiblatt 1!
- MD** Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- Verkehrslärm-Schallpegelermittlung siehe im Begründungsanhang!
- MASS - Obergrenzen** nach § 17 BauNVO:
- GRZ** Grundflächenzahl = 0,4 im WA / 0,6 im MD
- GFZ** Geschosflächenzahl = 1,2 im WA und MD

### BAUWEISE

**UI** Höchstens talseitiges Untergeschoß, 1 Vollgeschoß (VG) und ausgebautes Dachgeschoß / Satteldach (SD) 38-45° / Traufhöhe (TH) max. 6,50 m über talseitigem Gelände / TH bergseitig max. 3,50 m  
Farbe der Dachdeckung: dunkelrot/rotbraun  
Wandhöhe = höchstens 0,40 m Gesimshöhe mehr!  
bei fehlender Hangneigung: (ohne U) 1 VG und DG bzw. DG-VG

oder UID oder UII:  
Siehe Bestand entlang der Kreisstraße!

### DACH-GESTALTUNG:

**Dachhausbau** nach Art. 48 BayBO bzw. § 29 BauGB.  
Dachhöhe max. 6,25 m über Dachgeschoß - OK, FFB.  
**Krüppelwalme** siehe unter Rubrik „Allgemeines“!  
**Kniestöcke** über 0,40 m Außenhöhe sind unzulässig (OK FFB bis OK Sparren = Traufgesims).

Zulässig sind nur **Einzelgauben** ab 40° Hauptdachneigung.  
Die Breite der Gesamtgauben-Ansicht darf ein Drittel der Hauptdach-Traufenlänge nicht überschreiten. / Blindgaubenflächen sind unzulässig!  
Abstand vom Ortgang mindestens 2,50 m.  
Schleppgauben sind nur bei 45° Giebelgauben ab 40° und Dachreiter ab 38° zulässig.  
Liegende Dachfenster bei flacheren Neigungen.

### GARAGEN-GESTALTUNG:

**GA** Umgrenzung der Garagenflächen  
Gestaltung gemäß Art. 7 Abs. 5 BayBO  
Talseitige Traufhöhe bei Hang-(Grenz-) Garagen: max. 4,50 m üB. Gelände  
Je Wohnung sind mind. 2 Garagen oder Stellplätze oder Carports nachzuweisen, jedoch bis zur 50 m²-WO-Größe ist nur 1 GA/ST/C erforderlich.  
im Wohnhaus integriert =  Carport =

Garagen-Stauraumtiefe im Regelfall mind. 5,00 m, gemessen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfahrtmitte. Der Stauraum ist immer offenzuhalten. Bei beengten Verhältnissen sind ggf. kleinere Stauraumtiefen bis 2,50 m (je nach Bauantrag) möglich. Jedoch entlang der Kreisstraße immer mind. 5m tief!

**GA-Gruppen** an gemeinsamer Grundstücksgrenze dann, wenn beide Eigentümer sich einig sind, Dachform/Traufhöhe/Fluchtlinie gleichgestalterisch auszubilden und gleichzeitig bauen.

### ALLGEMEINES:

- o offene Bauweise
- △ nur Doppelhaus zulässig
- Baugrenze
- Krüppelwalme bis max. 1/3 der Dachhöhe sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Hauptdachneigung mindestens 40° beträgt.

### VERKEHRSLÄCHEN

- Straßen- und Wege-Verkehrsflächen
- (unausgebaute) Erdwege, ggf. mit Schotterrasen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Mindest-Anfahrtsichtflächen an Straßeneinmündungen nach EAE 85/Zif. 5.2.2.5, d.h. 3/30 m bei 30 km/h und 3/70 m bei 50 km/h ab befestigtem Fahrbahnrand. Innerhalb derselben sind keine sichtbehindernden Anlagen über 0,80 m Höhe zulässig (auch keine Einfriedungen und kein Bewuchs).
- Straßengeleitgrün mit alleeartiger Baum-Bepflanzung und ggf. mit PKW-Einstellplätzen, gemäß dem GOP je nach separater Tiefbau-(Str.bau-) Planung! Die GA-Zufahrten sind natürlich dabei zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

### VERSORGUNGSANLAGEN

- OBERIRDISCH / UNTERIRDISCH Hauptver- und -entsorgungsleitungen; z.B.: E = Elektro / A = Abwasser / W = Wasser / EK = Elektrokabel
- Standort einer Umspannstation
- 20 kV-ÜWU-Kabel mit beidseitigem 1,00 m-Schutzstreifen

### GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche, ggf. mit Kinderspielgeräte-Bestückung
- private Grünflächen-Grundstücksteile mit dichter Bepflanzung nach GOP
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Pflanzgebot bzw. als Pflanzempfehlung (Eintragung hat nur Leitfunktion!)
- Bereits vorhandene Bäume sind bei der Verwirklichung von Bauvorhaben möglichst zu erhalten und zu pflegen, d.h.: vorhergehendes Aufmaß des vorhandenen Grünbestandes zwecks Integrierung in die öffentl. (Str.-) Begrünung.
- Der Baugebietsrand-Pflanzgürtel ist in mindestens 5m-Breite bzw. -Tiefe mittels lockerer Gruppen an heimischen Baum- u. Straucharten ohne Fremdnutzung ausreichend zu begrünen.

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN BZW. PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Firstrichtung der Gebäude
- Breite der Verkehrsflächen bzw. Tiefe der Vorgärten u.a.
- Auffüllungen oder Abgrabungen über 1,00 m sind unzulässig. Stützmauern möglichst in Naturstein oder Struktur-Sichtbeton
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1. Geplante Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind bis 1,00 m allgemein zulässig. Gestaltung möglichst einheitlich.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen als Maschendrahtzäune an max. 125 m hohen Stahlrohrpfosten. Hinterpflanzung mit heimischen Gewächsen nach GOP.  
**Betonpfosten** sind unzulässig! / **Holz-Zäune** bis 0,80m Höhe sind zu bevorzugen.

- 2. **Abstandsregelung** nach Art. 6 BayBO
- 3. (untergeordnete) **Nebenanlagen** sind nach § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig, wenn sie der Gebietsnutzung nicht widersprechen. Maximale Gebäudelänge entlang der Nachbargrenze = 8,00 m.
- 4. Für die einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern ist der Bauantrag des jeweils 1. DH oder RH in der Gebäudegruppe maßgebend. Danach gilt für den daran Anbauenden: Gleiche Traufhöhen und Dachneigungen.

### HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1112 Flurstücksnummer
- bestehende Wohn-/Nebengebäude mit Bestandsschutz
- Höhenlinie über NN "'''''' eventuelle Böschung
- [A]-[B] vorläufige Straßenbezeichnungen (wo Namen noch fehlen)

Der flurbereinigungstechnischen Vermessung liegen entsprechende Bebauungsplan-Vorentwürfe vom 01.06.1965 und 11.11.1965 zugrunde.  
(Architekturbüro Goldhammer und Schmitt, Aschaffenburg)

- 1. Beim Umbau bzw. bei der Sanierung bestehender Gebäude sowie Bauvorhaben-Erichtung entlang der Kreisstraße ist sicherzustellen, daß durch eine geeignete Grundriformgestaltung die Wohn-, Schlaf- und Esszimmer auf der lärmabgewandten Gebäuseite angeordnet werden. / Beim Fenstereinbau zur Kr.str. hin sind Schallschutzfenster der Schutzklasse II vorzusehen (d.h.: m. bewert. Dämmmaß = 30-34 dB/VDI 271!).
- 2. **Behörden-Stellungnahmen** siehe im Begründungsanhang!
- 3. Dieser Planaufstellung liegen **Lagepläne des Vermessungsamtes Aschaffenburg** vom Februar 1992 zugrunde
- 4. Gegen eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Hangdruck- u. Schichtenwasser-Austritte sind bei betreffenden Bauvorhaben entspr. Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.
- 5. **Straßen- bzw. Wohnwege-Regelprofil-Vorschläge** (endgültig je nach Ausbauplan):  
3,50 - 4,50 m = **Fahrbahnen** mit gemischter Nutzung.  
6,50 m = 1,50 m Gehweg und 4,50 m **Fahrbahn** und 0,50 m Schrammbord.  
7,50 m = wie bei 6,50 m, jedoch 5,50 m **Fahrbahn** oder **Alternative:** 1,25 m Geh-/Versorgungstreifen und 2,00 m Grünstreifen und 4,25 m **Fahrbahn**  
8,00 m = 2 x 1,25 m **Gehwege** und 5,50 m **Fahrbahn** oder **Alternative:** 1,25 m Geh-/Versorgungstreifen und 2,00 m Grünstreifen und 4,25 m **Fahrbahn** und 0,50 m Schrammbord.

### GRÜNORDNUNGSPLAN - GOP -

- 1. **FREIFLÄCHENGESTALTUNG/PFLANZGEBOT**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen oder als gärtnerisch anzulegende und zu unterhaltende Flächen festgesetzt (nach Art. 5 BayBO). Pflanzware: Hochstämme 3x verpflanzt / Sträucher 2x verpflanzt - 1 St. pro m². Einzelheiten gemäß DIN (siehe unter Zif. 2.!)  
Den Bauanträgen ist ein **Bepflanzungs- bzw. Freiflächengestaltungsplan** mit folgendem Inhalt beizufügen:  
Baumstandorte, Pflanz- und Rasenfläche, befestigte Fläche, PKW-Stellplätze, Abfalltonnen, Wäschetrockenplatz, Kleinkinder-Spielfläche usw.

### 2. SONSTIGE FESTLEGUNGEN

Bei der **Bepflanzung** sind heimische, standortgerechte Gewächse zu verwenden (siehe angelegte Auswahlliste)  
Pro 200 m² Grundstücksgröße ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit Stammumfang ca. 18-20 cm zu pflanzen ("Hausbaum").  
**Nadelholzanteil** allgemein höchstens 20% / **Laubgehölze** sind zu bevorzugen.  
An den Baugebietsrändern, d.h. am Übergang zur offenen Landschaft, sind die Baugrundstücksflächen überdurchschnittlich gut zu bepflanzen bzw. einzugrünen.  
Die DIN 18 916 - **Landscaptsbau** / Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren - ist entsprechend zu beachten.

### 3. PFLANZARTEN-AUSWAHL

**B Ä U M E**: Obstbaum / Spitz-, Berg- oder Feldahorn / Sandbirke / Rot- oder Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winterlinde / Berg- oder Feldulme / Wildapfel oder -birne / Eberesche  
**S T R Ä U C H E R**: Hasel / Hartriegel / Liguster / Holunder / Salweide / Weiß-, Kreuz- oder Schlehdorn / Heckenkirsche / Faulbaum / Hunds- oder Kriechrose / wolliger Schneeball / Brombeere

**HINWEIS: Alleearartige Baumanpflanzungen** innerhalb eines Straßenzuges sind einheitlich in der Art (z.B. Bergahorn / Winterlinde / Roteiche / Platane) und in der Größe (z.B. Hochstamm / 3x verpflanzt / Stammumfang 18-20 cm) auszuführen. Entsprechende Baumscheiben und Eckpoller sind anzuordnen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.05.1994 bis 09.06.1994 in der **Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen** öffentlich ausgelegt.  
KROMBACH, 12.10.1994  
Hans Müller (1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Krombach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.08.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
KROMBACH, 12.10.1994  
Hans Müller (1. Bürgermeister)

Anzeige-/Genehmigung-Vermerk gemäß § 11 BauGB:  
AZ: 50.1-610-Nr. 235  
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Aschaffenburg, den 11.12.94  
LANDRATSAMT I.A. (Genehmigungsbehörde)

Die Durchführung des Anzeige-/Genehmigungs-Verfahrens gemäß § 12 BauGB wurde am 05.01.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
KROMBACH, 10.01.1995  
Hans Müller (1. Bürgermeister)

ARCHITEKT WILLI GOLDHAMMER  
DIPL.-ING. (FH) / VFA  
DIPL.-ING. BERNWARD GRUBER  
VBI / BDB  
ERBENGAASSE 9 - 8750 ASCHAFFENBURG A. MAIN - TEL. 06021 / 21074 - T.FAX 208 22

**GEMEINDE KROMBACH**  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG  
**BEBAUUNGSPLAN**  
„BREITFELD - UNTERSCHUR“

MASSTAB	AUSFERT.	GEZEICH.	GESEHEN	DATUM	GEÄNDERT
1:1000	1 2 3	4 5 6		29.01.1993	13.09.1993