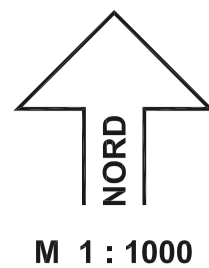
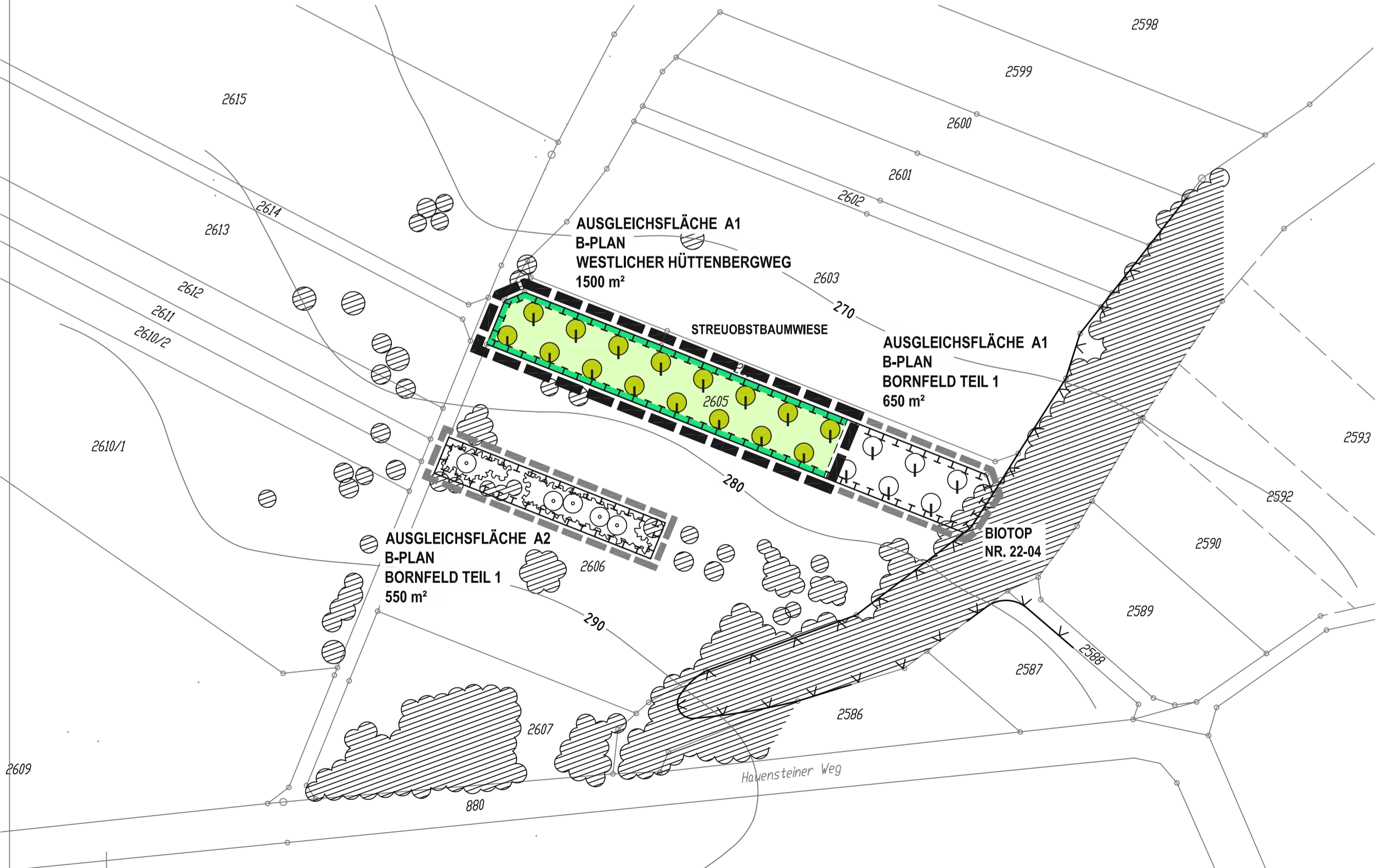


AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHME TEILFLÄCHE FLST.-NR. 2605



M 1 : 1000

WEITERE HINWEISE

- BÖSCHUNGEN** Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:1,5 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.
- OBERFLÄCHENWASSER** Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER** Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- NIEDERSCHLAGWASSER** Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen. Die Wässer sind soweit möglich auf den eigenen Grundstücken in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung wiederzuverwerten. Das Oberflächenwasser der Zisternen ist flächenhaft unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist vorher auf seine Eignung untersuchen zu lassen (Durchlässigkeit). Die Anbindung des Überlaufes der Zisternen an die Kanalisation wird zugelassen.
- BODENFUNDE** Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- SOLARENERGIE** Im Baugebiet wird die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit Solarenergie empfohlen.
- TIERHALTUNG** Auf die von der Tierhaltung auf Fl.Nr. 9996 auf die Wohnbebauung einwirkenden Immissionen wird hingewiesen, sie sind zu tolerieren.

Präambel:
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 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1. Die Gemeinde Krombach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Krombach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Krombach, den

- Siegel - 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gemeinde Krombach, den

- Siegel - 1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Krombach, den

- Siegel - 1. Bürgermeister

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

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

Aschaffenburg, 22.07.2008

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als grünerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauortlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrschulen.

EINFRIEDUNGEN Einfriedungen sind bis 1,30 m Höhe zulässig, im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen bis 1,0 m Höhe. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.

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.

Die Baugrundstücke sind durch Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen gegenüber der freien Landschaft abzusichern. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

- Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach Bewertung / Bilanzierung (siehe Begründung). Folgende Maßnahmen sind auszuführen:
- A1. Teilfläche: Flst.-Nr. 2605, Größe: 1500 m², Bestand: Wiesenfläche.**
Anlage einer extensiv genutzten Obstwiese (ca. 16 Bäume).
Pflege der Wiesenfläche: Die Wiese unterliegt einer zweischürigen Mahd d.h. es wird zweimal im Jahr gemäht, einmal im Frühjahr nach dem 15. Juli nach dem Fruchtantritt 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 Baumscheibe ist gras- und krautfrei zu halten, keine Düngung. Die Bäume sind gegen Verdunstung und Wildverbiss zu schützen. Folgende Arten werden empfohlen:
Bohnapfel, Brettacker, Danziger Krautapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Lohrer Rambour, Schöner von Boskop; Gute Luise, Mollbusch, Gellerts Butterbirne; Bühler Hauszweitsche, Wangenheimer Frühzweitsche; Speierling; Schwarze Knorpelkirsche etc.
- A2. Teilfläche: Flst.-Nr. 9996/4.**
Anlage von 4 Obsthochstämmen (Pflanzarten siehe Fläche A1) und Anpflanzung einer Gehölzgruppe aus heimischen Sträuchern. Die Pflanzgröße sollte bei Sträuchern 2 x verpflanz und Höhe 60 / 100 cm nicht unterschreiten. Folgende Arten werden empfohlen:
Hainbuche, Weißdorn, Hartriegel, Hasel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball, Heckenrose, Schlehe.

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.

PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, Grünflächen):
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Birke (Betula pendula), Winterlinde (Tilia cordata), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus pedunculata).

PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum):
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:
Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hasel (Corylus avellana), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Salweide (Salix caprea), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Schneeball (Viburnum lantana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Landschaftsschutzgebiet Spessart

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 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
- Geltungsbereich angrenzender Bauungspläne

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 Gewerbetärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

GEMEINDE KROMBACH

ORTSTEIL OBERSCHUR LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WESTLICHER HÜTTENBERGWEG 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

- Grenze des Geltungsbereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die in § 4 (3) Nr. 1 - 5 aufgeführten Ausnahmen nicht zugelassen.
 - MD** Dorfgebiet nach § 5 der Baunutzungsverordnung (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+S bis 4,0
 bis 7,0

1. Geschoss, 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Geschoss zwingend, Satteldach, Dachneigung 38° - 45°, Dachausbau nach BayBO, Wandhöhe: talseitige Bauzellen Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände; bergseitige Bauzellen Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Talseite bis 7,0 m über Gelände. Zur Einhaltung der Wandhöhe sind Geländeänderungen nach den Festsetzungen zulässig.

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 Unterante Sparren der tragenden Konstruktion.

DACHGAUBEN Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.
2. Schleppgauben ab 45° Dachneigung.
3. Gaubentiefe insgesamt höchstens 1/3 der Traufflänge.
4. Abstand von Vorderkante Giebel 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 angeglichen 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- 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.

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 zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeveau. 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.
- Baugrenze
- Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- Grenzbebauung zwingend

VERKEHRSFLÄCHEN

- Mischverkehrsfläche
- Platzfläche - Brunnenanlage
- Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN Untergeordnete Nebenanlagen sind im Rahmen des § 14 BauNVO zulässig.

GARAGEN CARPORTS UND STELLPLÄTZE
1. Je Wohnung sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze 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 zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 3,0 m.
6. Ausnahmeregelung: Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 5,0 m. Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

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