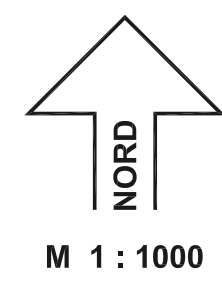
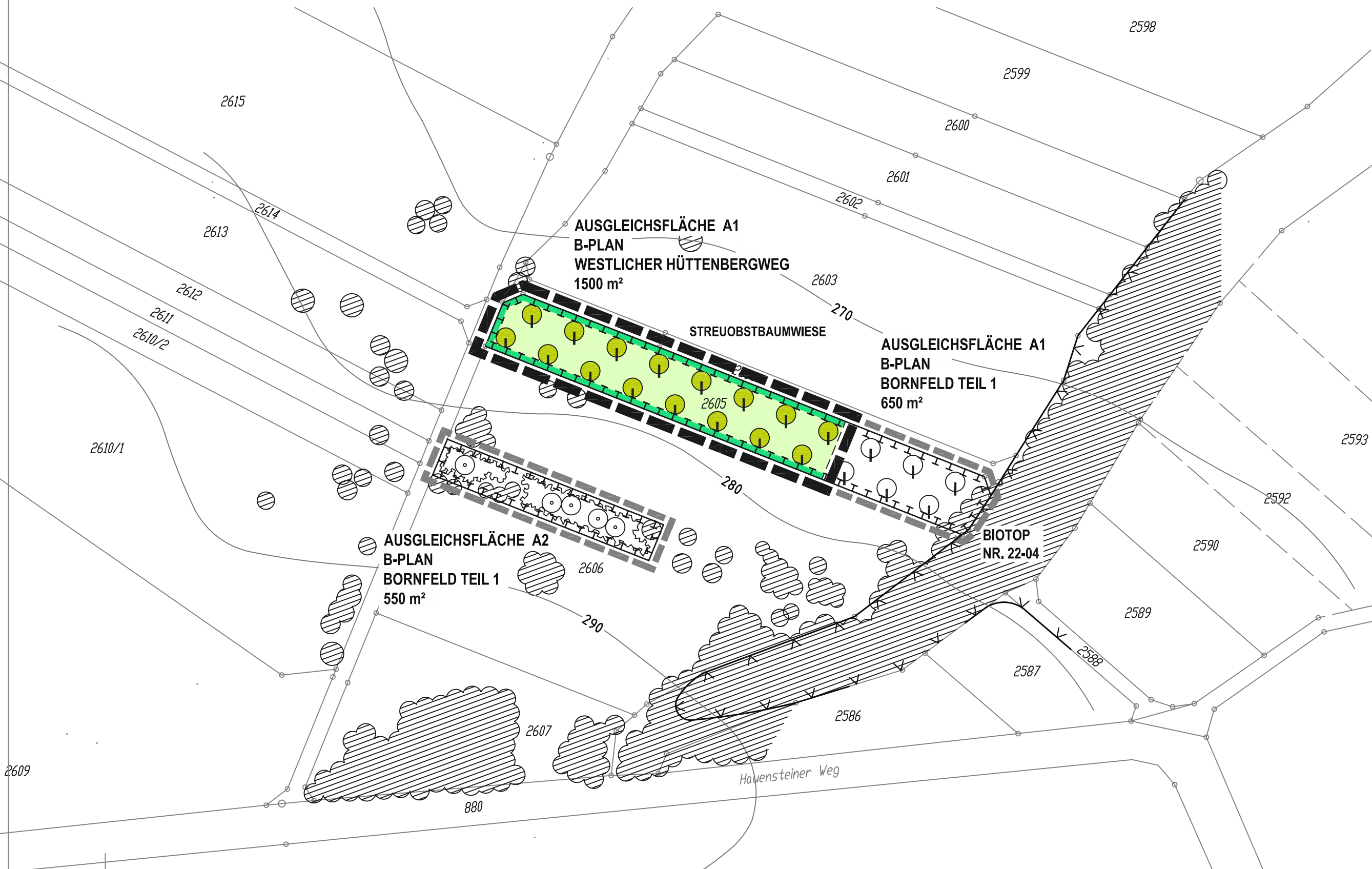




AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHME TEILFLÄCHE FLST.-NR. 2605



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 HANGDRUCKWASSER** Gegen Schichten- und Hangdruckwasser 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.
- NIEDERSCHLAGSWASSER** 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 Überflauwasser der Zisternen ist flächenhaft unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFraV) 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.

- Die Gemeinde Krombach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.04.2007 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2007 hat in der Zeit vom 13.08.2007 bis 27.08.2007 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2007 hat in der Zeit vom 20.07.2007 bis 27.08.2007 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.11.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2007 bis 18.01.2008 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung in der Fassung vom 20.11.2007, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2007 bis einschließlich 18.01.2008 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Krombach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.02.2008 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.11.2007 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Krombach, den	- Siegel -	1. Bürgermeister
Ausgefertigt:	Genehmigungsvermerk: (Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).	
Gemeinde Krombach, den	- Siegel -	1. Bürgermeister
Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	Ausgearbeitet: Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg Telefon 06021/424101, Fax. 450323	
Gemeinde Krombach, den	Aschaffenburg, 12.06.2007 / 20.11.2007	
- Siegel -		1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG** Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschchnitt, 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. Ausföhrung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrschienen.
- 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 abzuschirmen. 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 Fruchtansatz 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, Bretelacker, Danziger Krautapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Lohrer Rambour, Schöner von Boskoop, Gute Luise, Moltebusch, Gellerts Butterbirne, Bühler Hauszweitsche, Wangenheimer Frühzweitsche; Spierling; Schwarze Knorpekirsche etc.
A2. Teilfläche: Flst.-Nr. 9996/4. Anlage von 2 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 VERSORGUNGSANLAGEN
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), Bargahorn (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 Bebauungspläne
- 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.

**GEMEINDE KROMBACH
ORTSTEIL OBERSCHUR
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WESTLICHER HÜTTENBERGWEG**

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**
- GRUNDFLÄCHENZAHLEN** nach § 17 BauNVO
Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ
Im MD - Gebiet bis 0,6 GRZ
- GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN** nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
Im WA - Gebiet bis 1,2 GFZ
Im MD - Gebiet bis 1,2 GFZ

- ZAHLEN DER GESCHOSSE**
- I+S**
 1 Geschoss, 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze, Bergseite 1 Geschoss zwingend. Satteldach, Dachneigung 36° - 45°, Dachausbau nach BayBO. Wandhöhen: talseitige Bauzonen Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände; bergseitige Bauzonen Bergseite bis 4,0 m über Straße, 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 Unterkante 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 Trauflänge.
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 Geländeeveau. 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 Planfeld anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- Grenzbebauung zwingend

- VERKEHRSLÄCHEN**
- 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.