

M 1 : 1000

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen

AUSGLEICHSFLÄCHE



Ausgleichsflächen nach § 9, Abs. 1a, Satz 2 BauGB. Die Flächen des Ausgleichs sind dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Entstehenden Kosten werden von der Gemeinde nach § 135 a, Abs. 2, Satz 1 BauGB abgerechnet. (Siehe Ausgleichsplanung Dipl. Ing. A. Wack)

NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nur 1 Vollgeschoss erlaubt.



Fläche für Garagen außerhalb der Baugrenze

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1. Bis 3 Wohneinheiten (WE) sind mind. 2 Garagen oder Stellplätze je WE nachzuweisen. Über 3 WE sind 1,5 Garagen oder Stellplätze je WE.
2. Zur Ausweisung der Stellplätzen 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

1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen zulässig.
2. Doppelparker sind nur innerhalb geschlossener Gebäude zulässig.
3. Max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
4. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.
5. Dachform:
Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
6. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

CARPORT

1. Carports sind außerhalb der Baugrenze im Vorgarten zulässig.
2. Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie 1,0 m.
3. Tore sind nicht erlaubt.

8,5

Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

DACHDECKUNG

Traditionelle Farben sind zu verwenden (rot, braun, grau, schwarz). Dachdeckungen, die das Dachwasser belasten, sind nicht zugelassen.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasser ist grundsätzlich und unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellung - NWFreiV- wie folgt zu beseitigen:

GEMEINDE KAHL A. MAIN LANDKREIS ASCHAFFENBURG

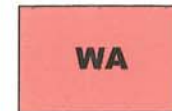
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MAINFELD 4

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

█ █ █ █ █ █ █ █ Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO.

GRZ 0,3 oder 0,4 Im WA-Gebiet 0,3 oder 0,4 oder 0,5 GRZ
oder 0,5

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.

GFZ 0,6 oder 0,7 Im WA-Gebiet 0,6 oder 0,7 oder 0,8 oder 0,9 GFZ
oder 0,8 oder 0,9

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

H 1



HAUSBREITE 12,0 m

Haustyp:

Vollgeschosse:

Wandhöhe:

Giebelbreite:

Dachform:

Dachneigung:

Dachausbau:

Kniestock:

Dachaufbauten:

H 1

① + I : 1 VG (EG) zwingend, zusätzlich
1 DG als VG zulässig

max. 3,50 m über OK Strassenniveau gem. Strassenmitte

max. 12,00 m

Satteldach (SD)

45° - 48°

Dachausbau nach BayBO

max. zulässig bis 0,50 m Höhe, gemessen an der

Außenseite der Außenwand, OK RFB bis OK Sparren

Dachgauben entsprechend Definition zulässig.

Quergiebel entsprechend Definition zulässig.

Zwerchhäuser sind nicht zulässig

H 2



HAUSBREITE 12,0 m

Haustyp:

Vollgeschosse:

Wandhöhe:

Giebelbreite:

Dachform:

Dachneigung:

H 2

① + I : 1 VG (EG) zwingend, zusätzlich
1 DG als VG zulässig

max. 5,00 m über OK Strassenniveau gem. Strassenmitte

max. 12,00 m

Satteldach (SD) oder max. 1,50 m versetztes Pultdach (PD)

20° - 25°

DACHDECKUNG Traditionelle Farben sind zu verwenden (rot, braun, grau, schwarz). Dachdeckungen, die das Dachwasser belasten, sind nicht zugelassen.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasser ist grundsätzlich und unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellung - NWFreiV- wie folgt zu beseitigen:
 1. Breitflächige Versickerung auf dem Grundstück
 2. Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung. Das Überlaufwasser der Zisternen kann punktuell in den Untergrund versickern.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt, Nadelholzanteil höchstens 20 %. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Planunterlagen 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 und Hauseingang darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren.

EINFRIEDUNG

Einfriedungshöhe an der Straße 1,00 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,30 m. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Lattenzäune sind zu bevorzugen, Betonpfosten sind nicht erlaubt.

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM

Anpflanzung von Straßenbäumen auf öffentlichem Grund. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt, die genaue Lage wird in der Tiefbauplanung festgelegt. Zu verwenden sind hochstämmige heimische Laubbäume mit mind. 18 - 20 cm Stammumfang oder Hochstamm Obstbäume.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM

Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten.

Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

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.

WANDBEGRÜNUNG An den Brandwänden ist zur Verbesserung des Kleinklimas Wandbegrünung vorzusehen.

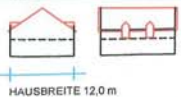
PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

BÄUME

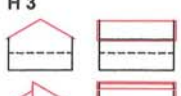
Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Roterle (*Alnus glutinosa*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esskastanie (*Castanea sativa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Walnuss (*Juglans regia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Silberweide (*Salix alba*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Obstbäume.

STRÄUCHER

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhüttchen (*Euonymus europaeus*), Liguster ungeschnitten (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Stachelbeere (*Ribes grossularia*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Heckenrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum lantana*).

Vollgeschosse:

 Wandhöhe:
 Giebelbreite:
 Dachform:
 Dachneigung:
 Dachausbau:
 Wandhöhe DG:
 Obergeschoss:
 Dachaufbauten:

① + I : 1 VG (EG) zwingend, zusätzlich 1 DG als VG zulässig
 max. 5,00 m über OK Strassenniveau gem. Strassenmitte max. 12,00 m
 Satteldach (SD) oder max. 1,50 m versetztes Pultdach (PD) 30° - 35°
 Dachausbau nach BayBO zwingend von 1,60 m bis 1,80 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand, OK RFB bis OK Sparren
 Das Obergeschoss ist an der Längsseite gestalterisch oder farblich abzusetzen
 Zwerchhäuser, welche die Traufe durchtrennen, sind bis max. 40 % der Hauslänge zulässig.
 Quergiebel sind nicht zulässig.
 Dachgauben sind nicht zulässig.

H 3

Haustyp:
Vollgeschosse:
 Wandhöhe:
 Giebelbreite:
 Dachform:
 Dachneigung:
 Dachausbau:
 Wandhöhe DG:
 Dachaufbauten:
 Reihenhausbebauung:

H 3
 ① + I : 1 VG (EG) zwingend, zusätzlich 1 DG als VG zulässig
 max. 6,00 m über OK Strassenniveau gem. Strassenmitte max. 12,00 m
 Satteldach (SD) oder max. 1,50 m versetztes Pultdach (PD) 20° - 30°
 Dachausbau nach BayBO zwingend von 2,60 m bis 2,80 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand, OK RFB bis OK Sparren
 Dachaufbauten sind nicht zulässig.
 nur Satteldächer zulässig

H 4

Haustyp:
Vollgeschosse:
 Wandhöhe:
 Giebelbreite:
 Dachform:
 Dachneigung:
 Dachausbau:
 Kniestock:
 Dachaufbauten:

H 4
 ② : 2 VG (EG + OG) zwingend, 1 DG als VG nicht zulässig
 max. 6,50 m über OK Strassenniveau gem. Strassenmitte max. 12,00 m
 Satteldach (SD) 30° - 38°
 Dachausbau nach BayBO, max. zulässig bis 0,50 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand, OK RFB bis OK Sparren
 Dachgauben entsprechend Definition zulässig.
 Quergiebel sind nicht zulässig.
 Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

BESTANDSSCHUTZ Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

DACHGAUBEN Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°, bei Schleppegauben 45°.
 2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
 3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
 4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.
 5. Gauben sind zur Aussenwand mind. um die Wandstärke zurückzusetzen.

QUERGIEBEL Quergiebel sind nur beim Haustyp 1 und unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
 2. Firsthöhe muss 2 Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen.
 3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
 4. Wandhöhe darf 1,0 m über der Wandhöhe des Hauptgebäudes liegen.

KRÜPPELWALM Krüppelwalme sind nicht zulässig.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
 Pro Wohneinheit mind. 150 m² Grundstücksfläche (Reihenmittelhäuser).
 Bei Einzelhäusern mind. 350 m².
 Bei Doppel-, Ketten- oder Reihenhäusern mind. 200 m², ausgenommen Reihennittelhäuser.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 20.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der B-Plan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

mit Beschluss des Ge-
2.1997 die Aufstellung
beschlossen.


Jürgen Seitz
Bürgermeister

ungsplans in der Fas-
wurde mit der
Abs. 2 BauGB in der Zeit
schließlich 02.01.2001
r Entwurf des
r Fassung vom
gründung gem/§ 4a
3/2004) in der Zeit vom
aßlich 21.08.2005 erneut
Jürgen Seitz
Bürgermeister

de vom 09.10.2000 bis
00 im Rahmen der
eteiligung nach § 3 Abs. 1

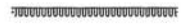

Jürgen Seitz
Bürgermeister

WERKSTATT
N SCHAFFNER
SCHAFFENBURG
X 0602 / 44 87-29
1.2000, 29.01.2003
01.2005, 22.11.2005
Seitz
Bürgermeister









- STRÄUCHER**
Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Stachelbeere (Ribes grossularia), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana).
- KLETTERPFLANZEN**
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Kletterrosen, Spalierobst.
- NADELGEHÖLZE**
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20 % zu beschränken.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

 Überschwemmungsgrenze HQ 100.
Es dürfen keine abflussbehinderten Einbauten (z. B. Einfriedungen) erfolgen, die Lagerung von Stoffen, die bei Hochwasser abtreiben oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können, sind nicht erlaubt. Oberkante Fussboden: 107,10 ÜNN.

HINWEISE

-  104,50 Bestand Höhenlinien
-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
-  Flurstücksnummern
-  Vorhandene Wohngebäude
I = 1 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

GARAGEN
Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den eigenen Grundstücken in Zisternen aufzufangen oder zur Versickerung über eine belebte Bodenzone (z.B. Wiesenmulde) zu bringen. Für Schäden auf benachbarten Grundstücken haftet der Bauherr.

GRUNDWASSER
Mit hohem Grundwasserstand im Talbereich ist zeitweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

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

LANDWIRTSCHAFT
Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen insbesondere bei der Gülledüngung, bei Pflanzenschutzmaßnahmen und bei Erntearbeiten können Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen im Baugebiet entstehen. Auf eine gegenseitige Rücksichtnahme der Bewirtschafter und Anwohner ist zu achten.













SOLARENERGIE
Im Baugebiet wird die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit Solarenergie empfohlen.

ÖLHEIZUNGEN
Im Baugebiet sollte zur Vermeidung von Gebäude- und Umweltschäden im Falle eines

MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE
Pro Wohneinheit mind. 150 m² Grundstücksfläche (Reihenmittelhäuser).
Bei Einzelhäusern mind. 350 m².
Bei Doppel-, Ketten- oder Reihenhäusern mind. 200 m², ausgenommen Reihemittelhäuser.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Abgrabungen und Stützmauern sind grundsätzlich nicht zulässig. Gelände-
veränderungen in den Auffüllungen zur Einhaltung der Wandhöhe sind bis 0,80 m
zulässig, max. bis Strassenoberkante. Ausnahmsweise zulässig sind die
gekennzeichneten Flächen für Auffüllungen und Abgrabungen zum
Retentionsraumausgleich aus dem wasserrechtlichen Verfahren.


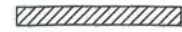
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

-  Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
-  Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.
-  Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig.
-  Besondere Bauweise -Kettenbauweise- gem. § 22 (4) BauNVO.
Nur Kettenhäuser zulässig. Die Gebäude sind jeweils an der mit x gekennzeichneten Grundstücksgrenze feuerbeständig und fensterlos zu errichten. Dachüberstände sind bis max. 0,50 m feuerbeständig zulässig. Die seitlichen Grenzabstände müssen mit 1- geschossigen Zwischenbauten, die neben Garagen auch Aufenthaltsräume enthalten können, geschlossen werden. Kniestock bis max. 0,50 m, Sattel- oder Flachdach, der Giebel muss unter der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Die Zwischenbauten sind von der Vorderkante der Gebäude um mind. 2,00 m zurückzusetzen. Max. Länge der Zwischenbauten bei Grenzbebauung 8,00 m.
- 

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
-  Baugrenze
-  Firstrichtung
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
-  Abstandsregelung nach der BayBO. Grenzbebauung zwingend, wenn:
-  Garage / Garage
-  Kettenhaus / Garage
-  Doppelhaus / Doppelhaus

VERKEHRSFLÄCHEN

-  Verkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

-  Flächen für Auffüllungen zum Hochwasserschutz. Im Überschwemmungsgebiet dürfen nur Auffüllungen entsprechend der Planung zum Retentionsraumausgleich vorgenommen werden. Für Gebäude im Bereich der Auffüllungen werden Rückstauklappen festgesetzt.
-  Flächen für Abgrabungen zum Retentionsraumausgleich. Im Überschwemmungsgebiet dürfen nur Abgrabungen entsprechend der Planung zum Retentionsraumausgleich vorgenommen werden.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN