

Zeichenerklärung:

	WA- Allgemeines Wohngebiet
	Zahl der Vollgeschosse, hier: 2 Vollgeschosse
	GRZ, hier: 0,4
	GFZ, hier: 0,8
	Bauweise, hier: offen oder geschlossen
	Bauweise, hier: nur Kettenhäuser

	Grenze des Geltungsbereiches
	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO
	Baulinie
	Baugrenze
	Flrstrichtung
	Strassenbegrenzungslinie
	Flächen für Stellplätze oder Carport
	Flächen für Garagen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Mit Geh-, Fahrt und Leitungsrecht zu belastende Flächen
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Vorhandene Bebauung
	Vorgeschlagene Bebauung
	anzupflanzender Baum

Festsetzungen Grünordnung

1. Freiflächengestaltung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die Freiflächen gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. In den Bauantragsunterlagen ein Plan für z. B. Geländeschnitt, Aufteilung der Stellplätze ...

2. Stellflächen

Die Breite der Stellplätze einschließlich der Länge des Baugrundstücks nicht überschreiten. z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder Leistenflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarten Stellplätze so ist dazwischen ein Pflanzstreifen einzuhalten.

3. Einfriedungen

Einfriedungshöhe maximal 0,80 m.

4. Pflanzgebot Einzelbäume im S...

In den Vorgärten sind an den gekennzeichneten Stellen u.a. Bsp. Bäume anzupflanzen. Zu verwenden sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 10 cm. Die Anrechnung als Hausbaum ist nicht zulässig.

5. Pflanzgebot Hausbaum

Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Baum anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundfläche sind mind. 2 Bäume anzupflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Im Plan symbolisch dargestellt.

6. Baumbepflanzung in der Nähe v...

Bei der Durchführung der Baumbepflanzung sind mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterbrechung der Leitungen sind entsprechende Anlagen erforderlich.

7. Pflanzbeispiele für standortg...

Kleinkronige Laubbäume:
Feldahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus aviculana*), Obstbäume Hochstämme (heiml. Obstbäume)
Größere Laubbäume:
Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Gemeine Linde (*Tilia platyphyllos*), rotblühende Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*).

8. Pflanzbeispiele für standortg... und Hecken

Hecken (ungeschnitten):
Efeu (*Hedera helix*), Knöterich (*Polygonum sinensis*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Wilder Wein (*Parthenocissus vitacea*), Kletterrose, Spalierobst Apfel, Birne

Hecken (geschnitten):
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Heckenrose (*Rosa canina*), Apfelrose (*Rosa rugosa*), Korneibisch (*Evonymus europaeus*), Gemeiner Schneeballen (*Lonicera xylosteum*), Alpenjohannisbeere (*Sambucus racemosa*), Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Hecken (geschnitten):

1. Freiflächengestaltung

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

2. Stellflächen

Die Breite der Stellplätze einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

3. Einfriedungen

Einfriedungshöhe maximal 0,80 m.

4. Pflanzgebot Einzelbäume im Straßenraum

In den Vorgärten sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume entsprechend den u.a. Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang. Die Anrechnung als Hausbaum ist möglich.

5. 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. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

6. 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.

7. Pflanzbeispiele für standortgerechte Bäume

Kleinkronige Laubbäume:
Feldahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbäume Hochstämme (heimische Sorten).

Größere Laubbäume:
Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Birke (*Betula pendula*), Walnuss (*Juglans regia*), rotblühende Rosskastanie (*Aesculus carnea*), gemeine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*).

8. Pflanzbeispiele für standortgerechte Kletterpflanzen, Sträucher und Hecken

Efeu (*Hedera helix*), Knöterich (*Polygonum aubertii*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Kletterhilfe, Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* Engelmannii), Kletterrosen, Spalierobst Apfel, Birne, Kirsche).

Hecken (ungeschnitten):
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenrose (*Rosa canina*), Apfelrose (*Rosa rugosa*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Hecken (geschnitten):
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

9. Nadelgehölze

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

1. Aufstellung der Bebauungsplanänderung

Die Aufstellung des Bebauungsplan ZWISCHEN OSTLANDSTRASSE UND WESTRING 2010 wurde gem. § 13a BauGB BEBAUUNGSPLÄNE DER INNENENTWICKLUNG durchgeführt.

1.1 Aufhebung des Bebauungsplanes ZWISCHEN OSTLANDSTRASSE UND WESTRING

Der zur Zeit gültige Bebauungsplan ZWISCHEN OSTLANDSTRASSE UND WESTRING wird, gem. Beschluß der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Kahl a. Main vom 27.01.2009, mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes ZWISCHEN OSTLANDSTRASSE UND WESTRING 2010 aufgehoben.

2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO

3. Mass der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse

II+D bis 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss

II bis 2 Vollgeschosse

3.1 Grundflächenzahl

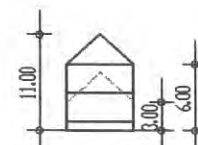
GRZ 0,4 nach § 17 BauNVO
Eine Überschreitung der zul. Grundfläche ist nach § 19 (4) BauNVO möglich.

3.2 Geschossflächenzahl

GFZ 1,2 nach § 17 BauNVO
0,8 nach § 17 BauNVO
maßgebend sind die Baugrenzen

3.3 Wand- und Firsthöhen

minimale Wandhöhe $W_{H,min} = 3,00$ m über Gelände
maximale Wandhöhe $W_{H,max} = 6,00$ m über Gelände
maximale Firsthöhe $F_{H,max} = 11,00$ m über Gelände
gemessen von der Oberkante Gehweg, bzw. Strasse in der Mitte des Gebäudes.



4. Bauweise

o Es wird eine offene Bauweise festgesetzt

E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

K Nur Kettenhäuser sind zulässig. Bei Kettenhausbebauung muß zwingend an eine Grenze gebaut werden

5. Baugestaltung

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 42° zugelassen.

Dachaufbauten dürfen höchstens eine Länge von 1/2 der Traufhöhe aufweisen. Der Abstand von der Vorderkante Giebel muß mind. 1,5 m betragen.

Bei Grenzbebauung ist ein Dachüberstand grenzseitig unzulässig

Dacheindeckung für Wohngebäude in gedecktem Farbton, rot, rotbraun, anthrazit, (Dachziegel, -platten und -steine), leuchtende und grellfarbene Materialien blau, gelb oder grün sind nicht zulässig.

6. Geländeänderungen

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Die Erforderlichkeit für darüber hinausgehende Geländeänderungen ist im Bauantrag zu führen.

7. Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche an den vorgesehenen Plätzen zulässig. Bei Kettenhausbebauung sind Flachdachgaragen zweigeschossig zulässig. Nebenanlagen, wie Gartenhütten sind in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Als Befestigung der Wege und Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen ist nur versickerungsfähiges Pflaster zulässig.

Garagen nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 27.01.2009 vom Bau- & Umweltausschuss gefaßt und am 09.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

OFFENLEGUNG nach § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfes mit Begründung wurde in der Zeit vom 19.04.2010 bis 21.05.2010 durchgeführt.

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE nach § 4 BauGB des Entwurfes mit Begründung wurde in der Zeit vom 19.04.2010 bis 21.05.2010 durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS erfolgte nach § 10 Abs. 1 BauGB des Entwurfes mit Begründung durch den Bau- & Umweltausschuss am 13.07.2010.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung durch den Bau- & Umweltausschuss sowie der Ort der Auslegung für die Einsichtnahme wurden ortsüblich am 23.7.2010 bekannt gemacht.

Die Rechtskraft trat am 23.7.2010 ein.

Bebauungs- Grünordnungsplan ZWISCHEN OSTLANDSTRASSE WESTRING 2010

Gemeinde Kahl am Main

Landkreis Aschaffenburg

Maßstab: 1 : 500

Inhalt: Bauungs- Grünordn

Aufgestellt: (04.03.2010) 16.06.2010 nach

FISCHER-CONSUL

35510 Butzbach, Kugelherrenstr.4, Telefon

8. Stellplätze

Im Einzelnen gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen" der Gemeinde Kahl in der jeweils gültigen Fassung, Auszug:

- Einfamilienwohnhaus 2 Stellplätze
- Mehrfamilienwohnhaus 1,5 Stellplätze
- Wohnungen unter 50 m² 1 Stellplatz
- Stellplätze müssen mindestens 5,00 m lang und 2,50 m breit sein
- mindestens 40% der Vorgartenzone ist zu begrünen
- Stellplätze vor Garagen sind nicht zulässig

9. Stellplätze für Abfallbehälter

Die Müllstandorte sind im Vorgartenbereich der Grundstücke unterzubringen. Die Anlagen sind in geeigneter Weise abzuschirmen und einzugrünen (z.B. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer).

10. 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.

11. Wasser

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

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen

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

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen:

Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung. Anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund versickert werden. Die Anbindung des Oberlaufes der Zisternen an die Kanalisation wird zugelassen.

12. Bodenfunde

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

13. Hausanschlüsse

Sollte eine Grundstücksteilung erfolgen, sind Hausanschlüsse auf fremden Grundstücken mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

14. Wasserleitungs- Stromtrassen

Sollte sich am vorhandenen Geländeneiveau und somit an der Überdeckung der Wasserleitungs- und Stromtrassen eine Änderung ergeben, die eine Höher-, Tiefer- oder Umlegung der Kabel bzw. Leitung erfordern, sind diese Kosten vom Veranlasser zu tragen.