



"Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung"

BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes



HINWEISE

- Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- Geplante Grundstücksgrenze

NUTZUNGSSCHABLONE UND FÜLLSCHEMA

WA	Art der baulichen Nutzung	
GRZ 0.4 GFZ 1.2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
I+S+D SD O	Zahl der Vollgeschosse	Dachform
		Bauweise

ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Die Abstandsflächenentfernung richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
 Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.
NIEDERSCHLAGSWASSER
 Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den eigenen Grundstücken breitflächig zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenanwendung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswassers ist wasserrechtlich erlaubnisfrei, wenn die Bestimmungen der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFreiV) und die Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln (TRENW) beachtet werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER

Gegen Schichten- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER

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

SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN

Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt: z.B. Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

BÖSCHUNGEN

Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1: 1,5 oder flacher anzulegen und nach dem im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.

REGENERATIVE ENERGIEN

Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarthermie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

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.

IMMISSIONEN LANDWIRTSCHAFT

Durch die Nähe zu dem Aussiedlerhof (Ferkelerzeugerbetrieb) und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere bei der Gülledüngung, bei Pflanzenschutzmaßnahmen und bei Entleerungen können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Baugebiet entstehen. Auf eine gegenseitige Rücksichtnahme der Bewirtschafter und Anwohner ist zu achten.

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.06.2018 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.05.2018 hat in der Zeit vom 13.08.2018 bis 14.09.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.05.2018 hat in der Zeit vom 13.08.2018 bis 14.09.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 23.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2020 bis 15.06.2020 und in der Fassung vom 14.09.2020 in der Zeit vom 05.10.2020 bis 23.10.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 23.04.2020 wurde mit der Begründung, den Umweltinformationen und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2020 bis 15.06.2020 und in der Fassung vom 14.09.2020 in der Zeit vom 05.10.2020 bis 23.10.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Heinrichsthal hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.11.2020 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.09.2020 als **Satzung** beschlossen.

Gemeinde Heinrichsthal, den 29.07.21

.....
 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:
 Gemeinde Heinrichsthal, den 29.07.21

Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist damit wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Heinrichsthal, den 29.07.21

.....
 1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
 Bauatelier
 Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
 Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
 Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
 Telefon: 06021/424101, Fax.: 06021/450323
 E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 24.05.2018, 23.04.2020, 14.09.2020

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB
- A1** Sicherung und Wiederherstellung einer Feldhecke
 Auf der gekennzeichneten Fläche ist nach der Fällung der Gehölze (Heckenrosen, Schlehdom, Gemeiner Hartriegel, Schwarzer Holunder, Eiche, Hainbuche und Feldahorn) ein Wiederaustrieb aus den Wurzelstöcken zu erwarten. Die neue Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten.

Außerhalb des Plangebietes:

- A2** Flurstück Nr. 3401, Teilfläche von rd. 500 m². Anpflanzung von 6 Obstbäumen als Hochstämme

ARTENSCHUTZ

Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung der Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt Partnerschaftsgesellschaft mbB vom 16.05.2019 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- Rodung der Gehölze in den Wintermonaten:** Sollten noch weitere Gehölze beseitigt werden müssen, ist dies in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Dadurch wird die Tötung oder Störung von Tieren innerhalb der kritischen Fortpflanzungsphase vermieden. Sofern der vorgegebene Zeitraum nicht eingehalten werden kann sind die Gehölze unmittelbar vor der Fällung auf mögliche Wohn- und Brutstätten von Vögeln, sowie auf mögliche Quartiere von Fledermäusen, zu untersuchen. Dadurch wird die Tötung oder Störung von Tieren innerhalb der kritischen Fortpflanzungsphase vermieden.
- Abschieben der Grasnarbe:** Die Wiesenebene ist bis Baubeginn weiterhin kurzrasig zu halten, um die Fläche für Zaunweiden unattraktiv zu machen. Sofern trotz Beweidung dennoch langgrasige Bereiche entstehen, sind diese in der Aktivitätsphase der Zaunweidchse (Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September) per Balkenmahd zu mähen und bis zum späteren Abschieben des Oberbodens auf eine Höhe von ca. 10-15 cm zu halten. Das Mulchen (statt einer Mahd) ist verboten!
- Aufhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen:** Als Ausgleich für den möglichen Verlust von Fortpflanzungsstätten von Vögeln sowie von Fledermausquartieren sind in Bäumen der näheren Umgebung 2 Vogelnistkästen und 3 Fledermausquartiere unterschiedlicher Typen aufzuhängen. (Fledermausquartiere: Aufhänghöhe mind. 3 m; freier Anflug; Ausrichtung Richtung Süden, Osten oder Westen).

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN

Ausführung der Befestigung der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten in wasserdrurchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasen- feldpflaster oder lediglich befestigte Fahrspuren.

PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

PFLANZGEBOT HAUSBAUM

Je Grundstück 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.

ERHALTUNGSBINDUNG

Gehölzbestand und Wurzelstöcke (Wiederaustrieb), die zu erhalten sind.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGNUNGSLEITUNGEN

Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

PFLANZBEISPIELE FÜR BÄUME:
 Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STRÄUCHER:

Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster ungeschulten (Ligustrum vulgare), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpenjohanniskraut (Ribes alpinum), Gemeiner Hartriegel (Comus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea).

NADELGEHÖLZE

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

DACHFORMEN

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gilt:
 Satteldach (SD) mit einer Neigung von 20° - 40°
 Flachdach (FD) mit einer Neigung von maximal 7°

DACHEINDECKUNG

Dacheindeckung in gedecktem Farbton, Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen. Unbeschichtete metallgedeckte Dächer sind unzulässig.

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 35°
 2. bei Schiepgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°
 3. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Trauflänge.
 4. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.
 4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-ZWERCHGIEBEL

Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Firsthöhe muss mind. 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
 2. Die Breite des Quer-Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
 3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

EINFRIEDUNGEN

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild am Ortsrand nicht zu beeinträchtigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Nach § 9 Abs. 6 BauGB
 Naturpark Spessart
 Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

GEMEINDE HEINRICHSTHAL

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN UNTERER WIESTHALER WEG

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG Flst.Nrn. 498, 499 und 718

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

GRZ 0.4 Grundflächenzahl bis 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)

GFZ 1.2 Geschossflächenzahl bis 1,2

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

I+S+D 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzuzehrendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzuzehrendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 20° - 40°. Wandhöhe: Bergseite bis 4,50 m über Gelände, Talseite bis 7,00 m über Gelände.

I+S+ST 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzuzehrendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzuzehrendes Staffgeschoss (ST) als Höchstgrenze. Flachdach, Dachneigung 0° - 7°. Wandhöhe: Bergseite bis 6,50 m über Gelände, Talseite bis 8,50 m über Gelände bis Oberkante Attika bzw. Oberkante Dachhaut.

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Flachdach, Dachneigung 0° - 7°. Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika.

WANDHÖHE

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, STÜTZMAUERN UND MAUERN

1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrasserung sind Aufüllungen und Abgrabungen bis 1,30 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

2. Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrasserung des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m (Ansichtshöhe) zugelassen. Werden durch die Geländesituation höhere Stützmauern/Mauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Geländestreifen in einer Breite von mind. 1,00 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen. Böschungen sind 1: 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

NEBENANLAGEN

Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Abs. 1 Satz 1: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Planenteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung ausgenommen.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen oder 2 Stellplätze nachzuweisen.
 2. Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Garage oder Stellplatz nachzuweisen.
 3. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzonene verwendet werden.
 4. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,50 x 5,00 m festgesetzt.

GARAGEN

1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
 2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.
 3. An der Grundstücksgrenze zusammenstößende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
 4. Dachform: dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach begrünt 0° - 7°.
 5. Abstand von der Straßengrenzungsline mind. 3,00 m.

VERKEHRSLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche
 Wirtschaftsweg
 Verkehrsgrün - Zufahrten sind zulässig
 Straßengrenzungsline

GRÜNFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen
 Private Grünflächen - Gartenflächen