





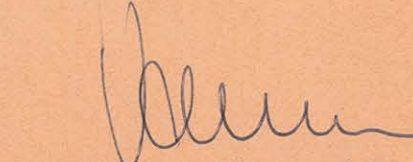
Präambel
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 98, Abs. 3 BayVO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Heinrichsthal, 10. Juli 1994  Bürgermeister

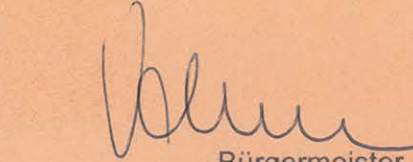
Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 04.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.1994 ortsüblich bekannt gemacht.


Heinrichsthal, 20. Dez. 1994  Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.1994 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.1994 bis einschließlich 19.01.1995 öffentlich ausgelegt.


Heinrichsthal, 2. Feb. 1995  Bürgermeister

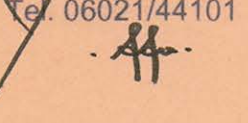
Die Gemeinde Heinrichsthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.03.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 05.12.1994 als Satzung beschlossen.

Heinrichsthal, 27. April 1995  Bürgermeister

~~Anzeige-~~
~~Genehmigungsvermerk:~~ AZ. 50.1-610-Nr. 108
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Aschaffenburg, den 16.08.95
LANDRATSAMT


Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am 08.09.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Heinrichsthal, 08.09.1995  Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekten
Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schäffner
Wilhelmstr. 59, 63741 Aschaffenburg
Tel. 06021/44101 Fax. 06021/450323





Aschaffenburg, 05.12.1994

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 dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN
Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

EINFRIEDUNG
An der Straße talseits bis 0,4 m mit Hecken oder Mäuerchen, bergseits sind Mauern bis 0,8 m Höhe zulässig, wenn dahinter aufgefüllt wird, ansonsten Einfriedung bis 0,4 m. Höhere Einfriedungen bis 1,3 m sind auf die Hausflucht zurückzusetzen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind ab der Hausflucht Einfriedungen bis 1,3 m möglich. Betonpfosten sind nicht erlaubt.

 Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.
 Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen.
 Anpflanzung von Straßenbäumen auf öffentlichem Grund. Zu verwenden sind hochstämmige heimische Laubbäume mit mind. 16-18 cm Stammumfang.






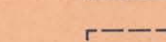
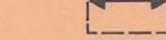
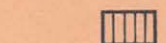
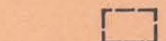
PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM
In den Vorgärten sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume entsprechend den u.a. Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16-18 cm Stammumfang. Die Anrechnung als Hausbaum ist möglich.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM
Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.
 Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschränken. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

PFLANZBEISPIELE BÄUME
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Birke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE STRÄUCHER:
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Heckenrose (Rosa canina), Apfelrose (Rosa rugosa), Schneeball (Viburnum lantana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus spec), Faulbaum (Rhamnus frugula).

HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
-  Flurstücknummern
-  Höhenlinie
-  Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Vollgesch., D = Dachgesch., S = Sockelgesch.
-  Vorgeschlagene Wohngebäude
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
-  Vorhandene Neben- und Garagengebäude
-  Vorgeschlagene Garagenstandorte
-  Naturpark Spessart, Grenze der Erschließungszone.

ABSTANDSREGELUNG

Nach Art. 6 + 7 der BayVO.
GARAGEN Nach Art. 7 (5) BayVO 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.

BÖSCHUNGEN Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 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.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
OBERFLÄCHENWASSER Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.


DRAINAGEWASSER Drainagewasser darf nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden.

GEMEINDE HEINRICHSTHAL LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN HEIGENBRÜCKENER STRASSE

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

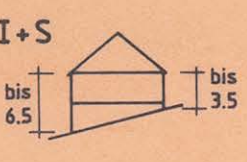
 Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO.
Im WA-Gebiet bis 0,4 GRZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
Im WA-Gebiet bis 1,2 GFZ

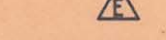


ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 1 Vollgesch. zwingend, 1 als Vollgesch. anzurechnendes Sockelgesch. und 1 als Vollgesch. anzurechnendes Dachgesch. als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgesch. zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 40° - 46°, ohne Kniestock.

DACHGAUBEN Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.
1. Schleppgauben ab 45° Dachneigung.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
3. Abstand von Ortsgäuben mind. 2,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.





QUERGIEBEL Quergiebel werden zugelassen, wenn sie sich dem Hauptbaukörper unterordnen, max. 50% der Hauslänge.
KRÜPPELWALM Krüppelwälm sind bis 1/3 der Giebelhöhe zulässig.
MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE Bei Einzelhäusern mind. 500 m²

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,80 m Höhe zulässig. Ausnahmen sind mit dem Bauantrag besonders nachzuweisen.


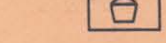
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

-  Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
-  Baugrenze
-  Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

VERKEHRSLÄCHEN

-  Straßenfläche
-  Mischverkehrsfläche
-  Geh- und Fußwege
-  Straßenbegrenzungslinie



GRÜNFLÄCHEN

-  Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün
-  Spielplatz

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GARAGEN
1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammen treffende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

AUSNAHMEREGLUNG GARAGEN Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 4,0 m.

ZUFAHRT Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen, max. Steigung 10 %.
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.
 Geschätztes Überschwemmungsgebiet bei Starkregen.