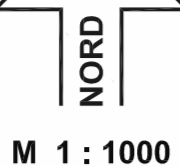


BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummern
Höhenlinie
Vorhandene Gebäude
Vorhandene Neben- und Garagegebäude
Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes



WEITERE HINWEISE

- ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
NIEDERSCHLAGSWASSER
SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER
QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN
FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
BÖSCHUNGEN
REGENERATIVE ENERGIEN
SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT
IMMISSIONEN LANDWIRTSCHAFT
BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ

ARTENSCHUTZ

Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung der Landschaftsarchitekten Trübenberg + Vogl Partnerschaftsgesellschaft mbB vom 16.05.2019 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

MAßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

Rodung der Gehölze in den Wintermonaten:

Abschieben der Grasnarbe:

Aufhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen:

Freiflächengestaltung

Stellflächen und Zufahrten

Pflanzgebote, Bindungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot Hausbaum

Erhaltungsbindung

Baum-pflanzung in der Nähe von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen

Pflanzbeispiele für Standortgerechte heimische Gehölze

Pflanzbeispiele für Bäume

Pflanzbeispiele für Sträucher

Nadelgehölze

Präambel:

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.08.2018 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. 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.
3. 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.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Heinrichsthal hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Heinrichsthal, den Siegel
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:
Gemeinde Heinrichsthal, den Siegel
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 Siegel
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

NUTZUNGSSCHABLONE UND FÜLLSCHEMA

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Bauweise

HINWEISE

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

Vorgeschlagene Garagenstandorte

Geplante Grundstücksgrenze

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Naturpark Spessart
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

WA

GRZ 0,4 GFZ 1,2
I+S+D SD O

WA

GRZ 0,4 GFZ 1,2
II FD O

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.

----- Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2

Zahl der Vollgeschosse und Höhe DER BAULICHEN ANLAGEN

I+S+D 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.

Satteldach, Dachneigung 20° - 40°, Wandhöhe: Bergseite bis 4,50 m über Gelände, Talseite bis 7,00 m über Gelände.

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Flachdach, Dachneigung 0° - 7°, Wandhöhe max. 7,00 m über Gelände bis Oberkante Attika bzw. Oberkante Dachhaut.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, STÜTZMAUERN UND MAUERN

1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrassierung sind Auffüllungen 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 Terrassierung des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m (Ansichtshöhe) zugelassen. Werden durch die Geländeäußerung höhere Stützmauern/Mauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

O Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

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 Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung ausgenommen.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

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

Flächen für Garagen und Nebenanlagen

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen oder 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Garage oder Stellplatz nachzuweisen.

2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone verwendet werden.

3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,50 x 5,00 m festgesetzt.

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 zusammenstreichende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.

4. Dachform: dem Wohnhaus entsprechendem Flachdach gegen 0° - 7°.

5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 3,00 m.

VERKEHRSLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche

Wirtschaftsweg

Verkehrsr Grün - Zufahrten sind zulässig

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen - Gartenflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

+ 5 + Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

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

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebietes:

A1 Sicherung und Wiederherstellung einer Feldhecke

Auf der gekennzeichneten Fläche ist nach der Fällung der Gehölze (Heckenrosen, Schlehdorn, Gemeiner Hartriegel, Schwarzer Holunder, Eiche, Hainbuche und Feldahorn) ein Wiederaustrieb aus den Wurzelstöcken zu erwarten. Die neue Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten.