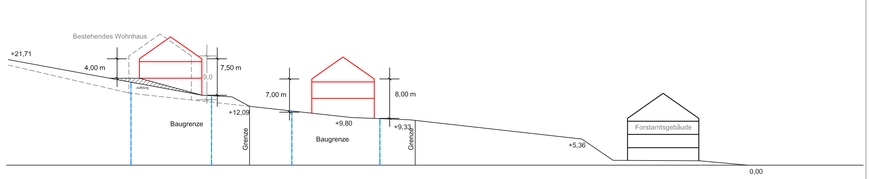
"Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung"

NORD

M 1 : 1000

Geländeschnitt M 1 : 500



WEITERE HINWEISE

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 Gartennutzung 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

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.

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.

BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 1234 Flurstücksnummern
- 370 Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

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 05.02.2018 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 23.01.2018 hat in der Zeit vom 02.03.2018 bis 04.04.2018 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 23.01.2018 hat in der Zeit vom 02.03.2018 bis 04.04.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 23.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2018 bis 14.09.2018 beteiligt.

5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 23.01.2018 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 10.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2018 bis 14.09.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Heigenbrücken 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 Heigenbrücken, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gemeinde Heigenbrücken, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

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 Heigenbrücken, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Bauateiler
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, 23.01.2018

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN
Ausführung der Befestigung der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigte Fahrspuren.

ARTENSCHUTZ
Maßnahmen zur Vermeidung:
1. Vor Beginn der Baumaßnahmen auf den Grundstücken sind die Bäume auf Höhlenstrukturen und Dauernester zu kontrollieren, um ggf. zur Vermeidung des Schädigens Vorkehrungen zu treffen.
2. Höhlenbäume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.
3. Baumfällung / Gehölzrodung
Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung / Gehölzrodung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzusehen.

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 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.

PFLANZBINDUNG
Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN
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:
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 ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

DACHFORMEN
Als Dachformen sind das Satteldach, das Walmdach und das höhenversetzte Pultdach zulässig. Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,00 m überschreiten.

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. 38°, bei Schleppgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45° .
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufläng. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufläng.
3. 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.

KRÜPPELWALM
Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1.50 m zulässig.

EINFRIEDUNGEN
Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.
Zur Abgrenzung der privaten Grünflächen zum Waldrand sind Einfriedungen zulässig. Einfriedungen sollen das Wechseln bodengebundener Tiere (z.B. Igel) nicht einschränken.

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

LSG Naturpark Spessart
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

HINWEISE

ABSTANDSFLÄCHEN
Die Abstandsflächentiefen 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.

BÖSCHUNGEN
Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1: 2 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.

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.

GEMEINDE HEIGENBRÜCKEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
HUBERTUS ÄNDERUNG 3
ERWEITERUNG

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

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

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

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

IM WA - GEBIET
GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4

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

IM WA - GEBIET
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 oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Walmdach, Dachneigung 20° - 38°. Wandhöhe: Bergseite bis 4,00 m über Gelände, Talseite bis 7,50 m über Gelände.

II+D — 2 Vollgeschosse, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Walmdach, Dachneigung 20° - 38°. Wandhöhe: Bergseite bis 7,00 m über Gelände, Talseite bis 8,00 m über Gelände.

II+S+D — 2 Vollgeschosse, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Walmdach, Dachneigung 20° - 38°. Wandhöhe: Bergseite bis 7,50 m über Gelände, Talseite bis 9,00 m über Gelände.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, STÜTZMAUERN UND MAUERN
1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,30 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
2. Bergseits der Erschließungsstraßen sind Abgrabungen zur Herstellung der Garagenzufahrt oder des Untergeschosses auch größer zulässig.
3. Zur Terrassierung des Geländes, d.h. Abgrabung und Auffüllung, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,30 m und Mauern bis zu einer Höhe von 2,00 m über natürlichem Gelände bei einer maximalen Ansichtsfläche von 1,30 m zulässig. Werden durch die Geländesituation 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.

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

Baugrenze
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch Terrassen, auch durch Aufschüttung und Abgrabung mit Stützmauer, ist in einer Tiefe von maximal 3,00 m als Ausnahme nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird.

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 Einzeichung im Planteil 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. 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.

GARAGEN
1. Garagen sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach begrünt 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 3,00 m.

VERKEHRSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche
Verkehrsgrün
Straßenbegrenzungslinie

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Wald,
25,0 — Ein Sicherheitsabstand von mind. 25,00 m ist von Bebauung freizuhalten.

MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des Grundstücks FlNr. 5055/1

SONSTIGE PLANZEICHEN

+5+ — Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung