

# **WEITERE HINWEISE**

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Auf die schadlose Ableitung nach Art. 63 BayWG wird hingewiesen.

OBERFLÄCHENWASSER

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Auf die schadlose Ableitung nach Art. 63 BayWG wird hingewiesen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER

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

NIEDERSCHLAGWASSER

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen. Die Wässer sind soweit möglich auf den eigenen Grundstücken in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung wiederzuverwerten. Das Überlaufwasser der Zisternen ist flächenhaft unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist vorher auf seine Eignung untersuchen zu lassen (Durchlässigkeit). Die Anbindung des Überlaufes der Zisternen an die Kanalisation wird zugelassen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.

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

Im Baugebiet wird die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit Solarenergie empfohlen.

STAATSSTRASSE Auf die von der Staatsstraße 2305 auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen, Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht

ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETES GEBIET ERLENBACH

Das bestehende Wohnhaus und die Scheune auf Fl.Nr. 1814 mit dem geplanten Anbau auf FI.Nr. 1814/1, sowie das Wohnhaus und die Nebengebäude auf FI.Nr. 1822 befinden sich im Überschwemmungsgefährdetes Gebiet des Erlenbaches.

Niederspannungskabel der E-ON Bayern -Schutzzonenbereich 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 BayBO 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.

Die Gemeinde Blankenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.08.2008 gemäß § 2 Abs. BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

hörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.07.2008 hat in der Zeit vom 08.09.2008 bis 08.10.2008 stattgefunden.

B. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.07.2008 hat in der Zeit vom 08.09.2008 bis 08.10.2008 stattgefunden. 4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.12.2008 wurden die Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2008 bis 5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, die Begründung in der Fassung vom 03.12.2008 die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden

6. Die Gemeinde Blankenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.03.2009 die Bebauungs-

planänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.03.2009 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Blankenbach, den .....27.MRZ.2009

wirksam in Kraft getreten.

gez. Müller Bürgermeister

gez. Müller

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am ...02.APR.2009 Gemeinde Blankenbach, den ......30.MRZ.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit

gez. Müller

Bürgermeister

Architekt Dipl.- Ing. Wolfgang Schäffner Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

gez. W. Schäffner

Aschaffenburg, 30.07.2008, 03.12.2008 02.03.2009

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO zulässig, nicht jedoch in Pflanzstreifen und

nicht in einem 5,0 m Abstand zur offenen Landschaft. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

1. Je Wohnung sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen.

2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zu 60% verwendet

werden (siehe Festsetzungen Grünordnung).

3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.

**GARAGEN UND CARPORTS** 1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m. 3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und 4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.

6. Ausnahmeregelung: Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 5,0 m. Flächen für Nebenanlagen, Scheune und Garagen. Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe). <del>+</del> 5 <del>+</del>

5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

**→ • • • • • •** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

SCHALLSCHUTZ ENTLANG DER STAATSSTRASSE 2305

Die Aufenthaltsräume sind bei den vom Verkehrslärm betroffenen Häusern zur lärmabgewandten Seite (nach Süden) anzuordnen.

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, sind die in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Der Nachweis ist mit den Planunterlagen zu erstellen. Die Berechnung des Beurteilungspegels ist der Begründung zu entnehmen.

Die Untersuchung zum Schallschutz vom Februar 1996 sind als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

DACHEINDECKUNG Für Wohngebäude Dacheindeckung in gedecktem Farbton, rot, rotbraun, anthrazit, (Dachziegel, -pfannen und -steinen). Metalleindeckungen sowie hochglänzende, leuchtende und grellfarbene Materialien blau, gelb oder grün sind nicht zulässig.

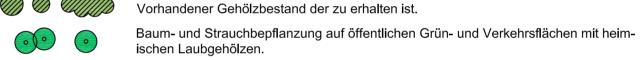
### **GRÜNORDNUNG**

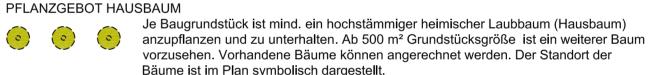
FREIFLÄCHENGESTALTUNG Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.:

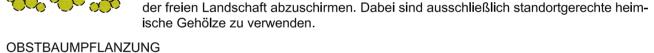
Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze... STELLFLÄCHEN Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60% der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasen-

fugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. EINFRIEDUNGEN Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen, - Wege und Plätze sind max. 1,0 m hoch zugelassen, als Naturzäune aus heimischen Sträuchern mit denen Drahtzäune hinterpflanzt werden, oder einfache Holzzäune.

Die übrigen Einfriedungen zwischen den Grundstücken und den rückwärtigen Grundstücksflächen, zu den Feldwegen und zu den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücksflächen sind 1,30 m hoch, aus Maschendraht mit dünnen Metallpfosten, oder Holzlattenzäunen zugelassen.







Die Baugrundstücke sind durch Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen gegenüber

Für verloren gegangene Obstbäume wird in der Flurabteilung "Am Krähenstein" auf Flst.-Nr. 1673 (B-Plan "Au" Ausgleichsfläche A) eine Obstbaumpflanzung durchgeführt. 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.

PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, Grünflächen): Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Birke (Betula pendula), Winterlinde (Tilia cordata), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus pedunculata).

PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum): Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hasel (Corylus avellana), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Salweide (Salix caprea), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Schneeball (Viburnum lantana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

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

# HINWEISE

1234

Bestehende Grundstücksgrenze Vorgeschlagene Grundstücksteilung

——200 — Höhenlinie

I = Geschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss. Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag

 $\blacksquare$ dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung. Vorhandene Neben- und Garagengebäude

Vorgeschlagene Garagenstandorte Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Flurstücksnummern

Landschaftsschutzgebiet Spessart SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1

Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB Eingeschränktes Dorfgebiet - MDB - tags 60 dB, nachts 50/45 dB Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

> Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:1.5 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

# GEMEINDE BLANKENBACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

**BEBAUUNGSPLAN** 

# **BORNFELD - IM BODEN ÄNDERUNG 1**

# FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).



Eingeschränktes Dorfgebiet nach §§ 1+ 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die in Ziff. 1+2 des Abs. 2 von § 5 BauNVO zulässige Tierhaltung darf max. 0,5 Großvieheinheiten (GV) oder 1 Stück Großvieh nicht überschreiten. 1 GV entspricht 500 kg

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

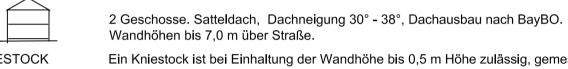
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ Im MD - Gebiet bis 0,6 GRZ

Im MD - Gebiet bis 1,2 GFZ

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

### ZAHL DER GESCHOSSE

I Geschoss, 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Geschoss zwingend. Satteldach, Dachneigung 38°-45°, Dachausbau nach BayBO. Wandhöhen: talseitige Bauzeilen Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände; bergseitige Bauzeilen Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Talseite bis 7,0 m über Gelände.



Wandhöhen bis 7.0 m über Straße. Ein Kniestock ist bei Einhaltung der Wandhöhe bis 0,5 m Höhe zulässig, gemessen wird innen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterkante

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°. 2. Schleppgauben ab 45° Dachneigung. 3. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.

4. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m. 5. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig. QUER-ZWERCHGIEBEL

Sparren der tragenden Konstruktion.

Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen: 1. Dachneigung und Dachdeckung soll dem Hauptgebäude angeglichen werden, es sind auch bogenförmige Dächer z.B. Tonnendächer zulässig. Flachdächer sind

2. Die Firsthöhe muss mindestens 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen. 3. Die Breite des Quer- Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

4. 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

> Bei Einzelhäusern max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern je Haushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe: sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

2. Zur Terrassierung des Geländes: sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,40 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach

dem ursprünglichen Geländeniveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

# Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der

Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen. \_\_\_\_ Grenzbebauung zwingend VERKEHRSFLÄCHEN

# Straßenverkehrsfläche

Geh - Fußwege Wirtschaftswege Straßenbegrenzungslinie

Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2305, 20 m vom Fahrbahnrand, Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße 2305, 40 m vom Fahrbahnrand.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Staatsstraße 2305. GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen