

Ausgearbeitet:
 Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
 Wilhelmstraße 59 9750 Aschaffenburg
 Telefon 06021/44101
 Aschaffenburg, 13.11.1986/04.05.1987/07.09.1987/12.02.1988/25.05.1988

Präambel
 Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB, des Art. 91, Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Heinrichsthal, 13.09.1988
 Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.12.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.02.1985 ortsüblich bekannt gemacht.

Heinrichsthal, 13.09.1988
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.09.1987 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 19.10.1987 bis 20.11.1987 und in der Fassung vom 25.05.1988 in der Zeit vom 20.06.1988 bis 21.07.1988 öffentlich ausgestellt.

Heinrichsthal, 13.09.1988
 Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.07.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 25.05.1988 als Satzung beschlossen.

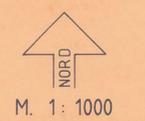
Heinrichsthal, 13.09.1988
 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
 Az.: III/11-610-Nr. 610-128-96
 Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Aschaffenburg, den 29.09.88
 LANDRATSAMT
 Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am 08.10.1988 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Heinrichsthal, 10.10.1988
 Bürgermeister

- ### HINWEISE
- Bestehende Grundstücksgrenze
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Höhenlinie
 - Flurstücksnummer
 - Vorhandene Wohngebäude
 I = 1 Vollgeschoss, II = 2 Vollgeschosse, O = Steildach, FD = Flachdach, S = Sockelgeschoss
 - Vorhandene Firstrichtung
 - Vorgeschlagene Wohngebäude
 Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
 - Vorhandene Nebengebäude
 - Vorgeschlagene Garagenstandorte
 - SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER
 Gegen Schichten- und Handruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
 - SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT
 Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.



M. 1: 1000

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

- #### SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
 - 20 kV-Hochspannungskabel, Sicherheitsabstand beiderseits 1,0 m.
 - Zu beseitigende Gebäude oder Gebäudeteile.
 Bei Neu- bzw. Umbauten sind die Gebäude auf die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- #### NEBENANLAGEN GARAGEN
- Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.
 - max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
 - An der Grundstücksgrenze zusammenfassende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
 - Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend (siehe Ausnahmeregelung für Garagen).
 - Firstrichtung parallel zur Straße.
 - Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
 - Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- #### AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN
- Satteldächer dem Wohnhaus entsprechend, sind an der Grundstücksgrenze zulässig.
- #### ZUFAHRT
- Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen.
- Breite in Metern (z.B. Straßenbreite).
- Gaben
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

- #### FREIFLÄCHENGESTALTUNG
- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Bei Bauvorhaben ist mit den Bauantragsunterlagen der Baugenehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Planinhalt: Bsp. Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Park-Stellplätze ... Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautionsverlangen.
- #### STELLFLÄCHEN
- Die Breite der Stellfläche einschließlich Garagenzufahrten darf 40 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10,0 m. Treffen die Stellflächen zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen mind. 1,0 m breit anzuordnen.
- #### EINFRIEDUNGEN
- Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mäuerchen bis 0,3 m Höhe oder senkrechte Latenzäune bis 1,0 m Höhe. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Latenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,3 m Höhe zulässig.
- #### DAUERKLEINGÄRTEN
- Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 1,3 m nicht überschreiten und sind ausschließlich als senkrechte Latenzäune oder Maschendrahtzäune auszuführen.
- Pflanzgebot. Die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen an der Straßenseite der Baugrundstücke wird festgesetzt. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu verwenden.
- Hausbaum
 Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt.
- Ortsrandeingrünung Mindestbreite 4,0 m
 Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen. Dabei sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.
- Zu pflanzende Winterlinde (Tilia cordata) auf der Mittelinsel. Zu verwenden sind 4 Hochstämme mit mind. 18-20 cm Stammumfang.
- Bepflanzung des Spielplatzes mit heimischen Bäumen und Sträuchern. Die zusätzliche Pflanzung von zwei hochstämmigen Obstbäumen wird festgesetzt.
- Nadelgehölze sind nicht standortgerecht, ihr Anteil ist daher auf 20 % zu beschränken.
- #### PFLANZBEISPIELE FÜR HEIMISCHE BÄUME:
- Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Betula pendula (Birke), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Prunus avium (Vogelkirsche).
- #### PFLANZBEISPIELE FÜR HEIMISCHE STRÄUCHER:
- Cornus sanguinea (Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Hasel), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Rosa canina (Heckenrose), Rosa rugosa (Apfelrose), Viburnum plantana (Wolliger Schneeball).

GEMEINDE HEINRICHSTHAL LANDKREIS ASCHAFFENBURG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DIE KLEINEN GÄRTEN

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
- MDB** Eingeschränktes Dorfgebiet nach §§ 1+5 BauNVO.
 Die in Ziff. 1+2 des Abs. 2 von § 5 BauNVO zulässige Tierhaltung darf max. 0,5 Großvieheinheiten oder 1 Stück Großvieh nicht überschreiten. Die in Ziff. 6 des Abs. 2 von § 5 BauNVO zulässige Nutzung darf das Wohnen nicht wesentlich stören. Schalltechnischer Orientierungswert 60 dB(A) tags, 50/45 dB(A) nachts.
- MD** Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.
 Schalltechnischer Orientierungswert 60 dB(A) tags, 50/45 dB(A) nachts.

- #### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- GRUNDFLÄCHENZAHL (Höchstwerte der BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen).
 Bei 1-3 Vollgeschossen 0,4 GRZ.
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Höchstwerte der BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen).
 Bei 1 Vollgesch. 0,5 GFZ
 Bei 2 Vollgeschossen 0,8 GFZ
 Bei 3 Vollgeschossen 1,0 GFZ
- #### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- I+S 1 Vollgesch. und 1 als Vollgesch. anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgesch. zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m, Satteldach, Dachneigung 35°-40°, Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.
- II 2 Vollgeschosse, Bergseite 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m je nach Gelände, Talseite 2 Vollgeschosse zwingend, Wandhöhe 5,50 m - 6,50 m, Satteldach, Dachneigung 35°-40°, Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.
- II+D 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgesch. anzurechnendes Dachgeschoss. Bergseite 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m je nach Gelände, Talseite 2 Vollgeschosse zwingend, Wandhöhe 5,5 m - 6,5 m, Satteldach, Dachneigung 46°-53°, ohne Kniestock.
- #### DACHGAUBEN
- Dachneigung des Wohnhauses mind. 40°.
 - Gaubenlänge höchstens 1/3 der Traufhöhe.
 - Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m.
 - Gaubenbänder sind nicht zulässig.

- #### MINDESTBREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE
- Bei Einzelhäusern mind. 20 m.
 Bei Doppelhäusern mind. 15 m.
- #### AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN
- Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,80 m Höhe zulässig.
- #### BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
- Offene Bauweise.
 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
 Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.
 Besondere Bauweise, nur Einzelhäuser mit einseitigem Grenzanzubau (halboffene Bauweise) zulässig.
- Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Material, Farbe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- Firstrichtung
 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
- Baugrenze
 Der Grenzabstand wird in Art. 6 + 7 der BayBO geregelt. Für die besondere Bauweise wird der Grenzabstand mit mind. 6,0 m festgelegt.
 Grenzbebauung zwingend.

- #### VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenfläche
 - Geh- und Fußwege
 - Mischverkehrsfläche
 - Wirtschaftswege
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Sichtflächen
 - Nutzung nicht höher als 0,8 m über Straßenniveau
- #### GRÜNFLÄCHEN
- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
 - Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
 - Private Grünfläche - Dauerkleingärten