GEMEINDE HEIGENBRÜCKEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN

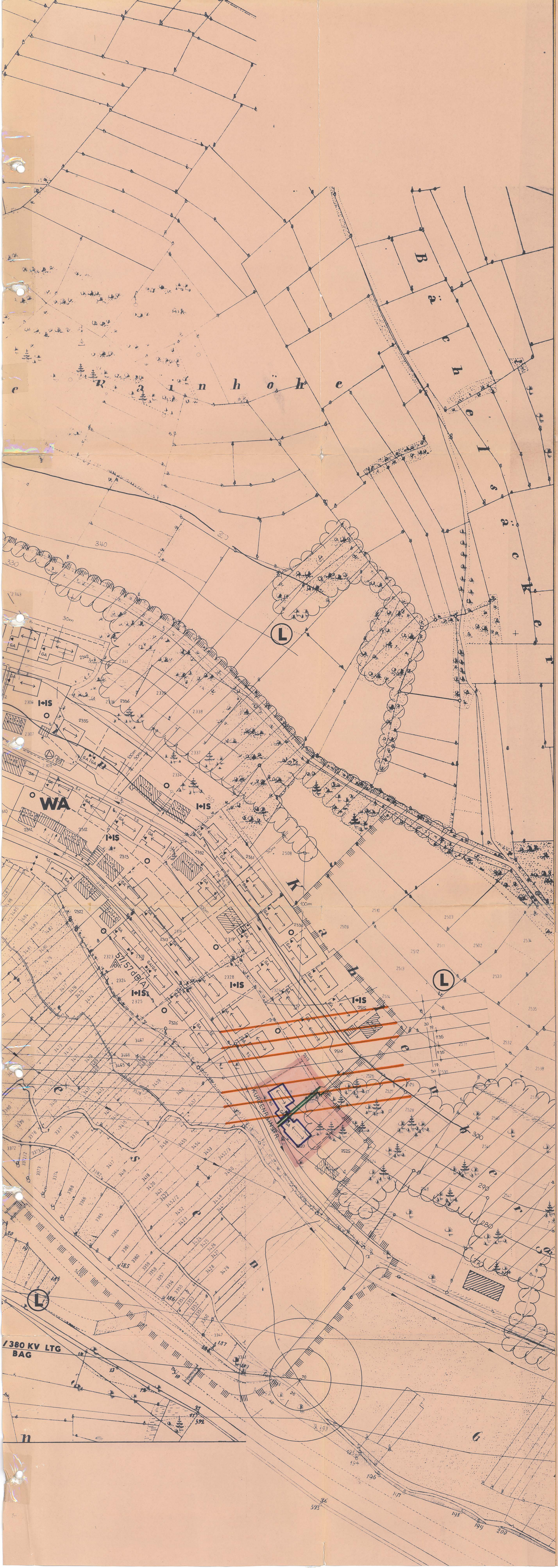
„KURZER RAIN" „KURPARK HÜTTENWIESEN"

ÄNDERUNG 1 „KURZER RAIN"

ÄNDERUNG vom 23.06.80

NORD

M 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD — Dorfgebiet nach §5 der Baunutzungsverordnung Planungsrichtpegel 6o/45 dB(A)

WA — Allgemeines Wohngebiet nach §4 der Baunutzungsverordnung, Planungsrichtpegel 55/4o dB(A)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, maßgebend sind die Baugrenzen und Baulinien.

GRUNDFLÄCHENZAHL — Bei 1 - 3 Vollgeschossen = o,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL — Bei 1 Vollgeschoß = o,5 GFZ; Bei 2 Vollgeschossen = o,8 GFZ; Bei 3 Vollgeschossen = 1,o GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze

I+IS — 1 Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnentes Sockelgeschoß, Satteldach 25°-3o°, ohne Dachgauben und Kniestock, Traufhöhe talseits bis 6,o m.

II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Traufhöhe talseits bis 6,o m, Satteldach 25°-3o°.

I+IS+ID — 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurecnnentes Sockelgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnentes Dachgeschoß, Satteldach 46°-53°, Traufhöhe talseits bis 6,o m. Gaubenlänge max. 4o% der Trauflänge, Abstand von Ortgängen mind. 2,5 m.

zwingend **II** — 2 Vollgeschosse zwingend, Satteldach 25°-3o°, ohne Dachgauben und Kniestock, Traufhöhe bis 6,o m.

AUFFÜLLUNGEN UND STÖTZMAUERN — Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind bis o,8 m höhe zulässig

Firstrichtung

ABSTANDSREGELUNG — nach Art. 6 + 7 der BayBO

o — offene Bauweise

ⓞ — offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

Straßenbegrenzungslinie

Baulinie

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

+7,5+ — Breite der Straßen, Wege und Vorgartenflächen

Grenzbebauung zwingend

Grünfläche, keine Lagerfläche

Verkehrsfläche

Flächenfür Gemeinbedarf
Schule
Kindergarten

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÖCKE — Bei Einzelhäuser mind. 4oo qm; Bei Doppelhäuser mind. 4oo qm; Bei Gruppenhäuser mind. 25o qm

GA — Garagen, max Länge 8,o m, Dachform Flachdach o°-7° oder Satteldach dem Wohnhaus entsprechend. Nebeneinanderliegende Garagen in gleicher Flucht und Dachform. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 3.o m. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind möglichst in den Hauskörper einzubeziehen. Bei Garagen talseits der Straße wird die Einbeziehung in den Baukörper zwingend vorgeschrieben.

AUSNAHMEREGELUNG
1. Traufhöhe straßenseitig bis 2,75 m, talseits dem Gelände entsprechend bis 5,o m.
2. Firsthöhe, die sich bei gleicher Dachneigung wie das Wohnhaus ergibt.
3. Garagen sind auf der Grundstücksgrenze auch dann zulässig, wenn diese im baulichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude stehen

EINFRIEDUNG — Die straßenseitige Einfriedung wird auf o,8 m festgesetzt. Die seitliche und rückwärtige Einfriedung dis 1,3 m Höhe. Innerhalb eines Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Betonpfosten sind nicht erlaubt.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG — nach § 9,Abs.1, Nr. 25 BBauG werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerich zu gestaltende Flächen festgesetzt.
Nach Art. 8 a BayBO ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen: Planinnalt Bsp.: a) vorhandener Baumbestand, b) Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, c) befestigte Flächen.

Flächen für Versorgungsanlagen, Trafostation

2o kV-Kabel des ÜWU
Sicherheitsstreifen beiderseits 1,o m

Hochspannungsfreileitung mit Sicherheitsstreifen

2o kV-Leitung ÜWU

11o kV-Leitung Bundesbahn,a) 2x9,35 m = totales bauverbot, b) 2x19,o m = eingeschränktes Bauverbot Bauvorhaben innerhalb des eingeschränkten Bauverbotes müßen der Bundesbahndirektion Nürnberg (Mit Höhenangaben über NN) zur Genehmigung vorgelegt werden. c) Bepflanzung innerhalb der 2x3o m dürfen eine Aufwuchshöhe von 3,5 m nicht übersteigen.

BRANDSCHUTZZONE
1)Abstand der Kamine mind 30m vom Waldrand
2)Kamine, welche weniger als 100m Waldabstand haben sind mit Prallblechen oder funkenfänger auszustatten.
3)Zur minderung der Rauchgasgeschwindigkeit sind die Kaminquerschnitte ausreichend weit zu bemessen.
Beträgt der Abstand der Gebäude zum Wald weniger als 30m sind Haftungsausschlußerklärungen zu fordern.

RODUNG — Vor der Baugenehmigung sollte die Rodung durchgeführt sein. Einzelbäume oder kleinere Baumgruppen aus Laubholz müssen untereinander und zum Wald mindestens 1o m Abstand haben und keine Gefahr für das Gebäude darstellen.

SCHALLSCHUTZ

Für Wohngebäude sind geeignete und ausreichende bauliche und sonstige Maßnahmen nach der Bek. des Bayer. Staatsminist. des Innern vom 13.3.1973 MABL.S.252 unter Beachtung der DIN 4109 erforderlich.

Bei Neu- und Umbauten werden Lärmschutzfenster der Klasse 2 vorgeschrieben. Bei der Grundrißgestaltung ist darauf zu achten, daß für Wohn- und Schlafräume wenigstens ein Fenster auf der Schallabgewandten Gebäudeseite liegt.

Mit Leitungsrecht belastete Flächen.

Überschwemmungsgebiet

B. HINWEISE

Für bestehende Wohngebäude, wird der Einbau von Lärmschutzfenster der Klasse 2 empfohlen.

WASSERVERBRAUCH — Bei starkem Wasserverbrauch muß bergseits der Frühlingstraße mit Versorgungsschwierigkeiten gerechnet werden.

HOCHWASSER — Im Bereich des Lohrbaches und Kurzen Lohrbaches ist mit Überflutungen und damit verbundenen Schadensmöglichkeiten zu rechnen.

GRUNDWASSER — Im MD-Gebiet ist zeitweise ein hoher Grundwasserstand zu erwarten. Eine Unterkellerung sollte unterbleiben, wenn das Kellergeschoß nicht als Grundwasserdichte Wanne ausgebildet wird.

Bestehende Grundstücksgrenze

vorgechlagene Grundstücksteilung

bestehendes Wohngebäude

bestehendes Nebengebäude

abwasserkanal

300 — Höhenlinie

L — Grenze des Landschaftschutzgebietes

Wald, Gehölzgruppen und Gehölzstreifen

SCHICHTENWASSER — Gegen Schichtenwasser sind bei den Bauvorhaben vorkehrungen zu treffen. Rutschgefahr im Hangbereich

O F — Rathaus, Feuerwehr

57/57dB(A) — äquivalenter Dauerschall 57/57 dB(A)

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.Ing.W.Schäffner
Aschaffenburg, Wilhelmstr. 59
Telefon o6o21/441o1

Aschaffenburg 23.06.198o
8.1o. 198o

Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 2o.1o.8o bis 21.11.8o öffentlich ausgelegen.

Heigenbrücken 21.11.1980 Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 8.1o.198o gem § 1o BBauG am 27.4.1981 als Satzung beschlossen.

27.04.1981
Heigenbrücken Bürgermeister

Genehmigungsvermerk
Mit / ohne Auflagen gemäß § 11 BBauG
mit Vfg. vom 22.7.81 Nr. IV/11-610-126
genehmigt.
Aschaffenburg, den 22.7. 1981
Landratsamt Aschaffenburg
I. A.

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG am 30. Juli 1981 ortsüblicn bekanntgemacht worden.
Damit ist der Plan gem. § 12 BBauG am 30. Juli 1981 rechtsverbindlich geworden.

Heigenbrücken, den 30.07.1981 Bürgermeister