

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild in der Hanglage zu erhalten.

DACHEINDECKUNG Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

FESTSETZUNGEN 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 vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60% der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugensteinen, Gittersteinen oder lediglich befestigte Fahrspuren.

EINFRIEDUNGEN Einfriedungshöhe an der Straße bis 1,0 m, davon sind Sockelmauern bis 0,4 m Höhe zulässig. Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.



Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.



Die Baugrundstücke sind durch Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, Grünflächen):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Birke (*Betula pendula*).

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:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Bergjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Salweide (*Salix caprea*), Heckenrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Sambucus nigra*), Liguster ungeschnitten (*Ligustrum vulgare*).

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:

Efeu (*Hedera helix*), Knöterich (*Polygonum aubertii*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* Kletterhilfe), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* 'Engelmanii'), Kletterrosen, Spalierobst Apfel, Birne, Kirsche).

NADELGEHÖLZE

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

GEMEINDE WESTERNGRUND ORTSTEIL HUCKELHEIM LANDKREIS ASCHAFFENBURG BEBAUUNGSPLAN KLEINE WIESE 1. ÄNDERUNG

Im Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung

FESTSETZUNGEN

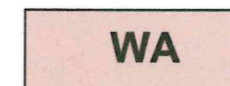
Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

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 und 4 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

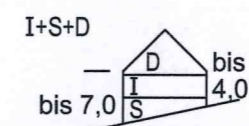
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO
Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO
Im WA - Gebiet bis 0,8 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE



1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°.
Wandhöhen, Talseite bis 7,0 m über Straße bzw. über Gelände, Bergseite bis 4,0 m über Gelände bzw. über Straße.

PULTDÄCHER

Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.

ABSTANDSREGELUNG NACH ART. 6 BAYBO

Ausnahme bei Erhöhung der Dachneigung:
Die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mind. 3,0 m vorhanden sind.

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°, bei Schleppegauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Trauflänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER- ZWERCHGIEBEL

Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Die Firsthöhe muss mindestens 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die Breite des Quer- Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

der Fassung der Bekannt-
Art. 81 Abs. 2 der Bayer-
8.2007 (GVBl. S. 588,
ordnung für den Freistaat
796, BayRS 2020-1-1-l)
Grund diesen Bebauungs-
setzungen, als Satzung

5.04.2013 gemäß

ht.

013 wurden die
JGB in der Zeit vom

wurde mit der
2.2014 öffentlich

4.04.2014 die
8.10.2013 als Satzung

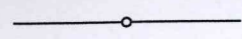
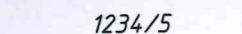
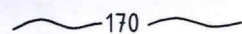




1. Bürgermeister

s zu der Bebauungsplan-
l.04.2014 gemäß § 10
ch bekannt gemacht.
derung ist damit wirksam in

25.04.14

1. Bürgermeister

BESTANDSANGABEN

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummern
	Höhenlinie
	Vorhandene Böschung
	Vorhandene Wohngebäude I = 1 Geschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss
	Vorhandene Neben- und Garagengebäude

QUER- ZWERCHGIEBEL

enem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufhöhe.

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

Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

1. Die Firsthöhe muss mindestens 0,6 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

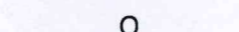


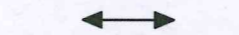
Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1.50 m zulässig.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie zur Terrassierung des Geländes bis 1,20 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

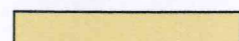
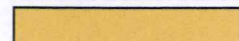

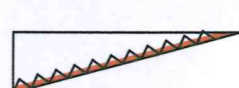
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Firstrichtung Satteldach
	Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

VERKEHRSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Verkehrsfläche
	Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Sichtflächen an Straßeneinmündungen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zu 60 % verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan).
3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.

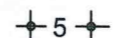
GARAGEN UND CARPORTS (offene Garagen)

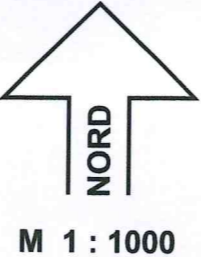
1. Garagen und Carports sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie: Garagen mind. 5,0 m, Carports mind. 3,0 m.
6. Wandhöhe Garagen und Carports bis 3,5 m über Gelände.
7. Ausnahmeregelung: Für die talseitigen Bauzeilen Wandhöhe bis 5,0 m je nach Gelände.

NEBENANLAGEN

Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Absatz (1) Satz 1: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
---	---



HINWEISE

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

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der neuesten Fassung maßgebend.

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.

BÖSCHUNGEN Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:1.5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

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.

SOLARNUTZUNG UND PHOTOVOLTAIKANLAGE
Solarnutzung und Photovoltaikanlagen auf den Dächern oder an Fassaden werden empfohlen.

RODUNGSZEITRAUM
Erforderliche Gehölzrodungen sind aus Artenschutzgründen in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG.).

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER
Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.

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

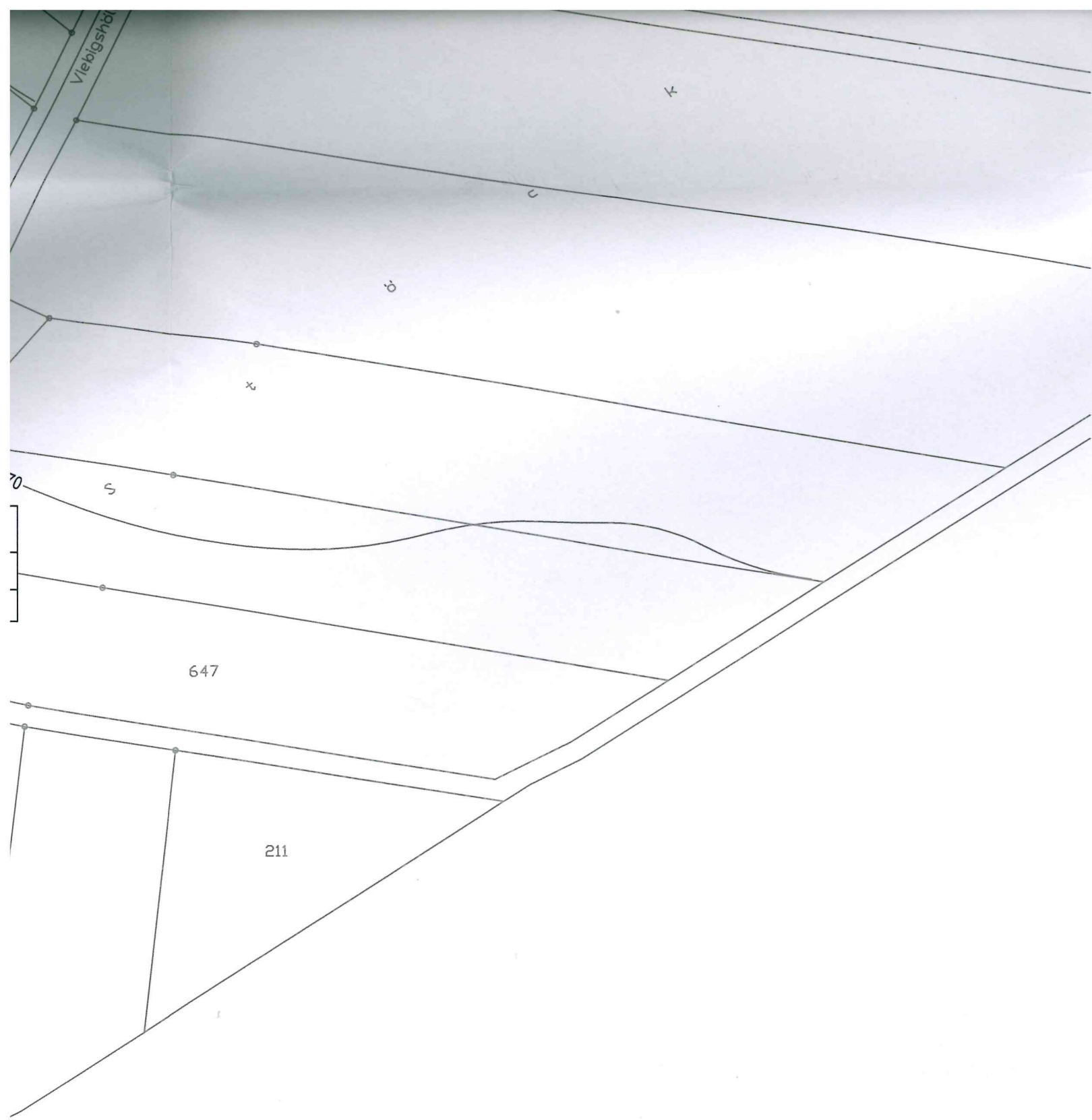
OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

ENTWÄSSERUNG Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. 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 möglichst flächenhaft unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund zu versickern. Die Anbindung des Überlaufes der Zisternen an die Mischwasserkanalisation wird zugelassen.

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

NUTZUNGSSCHABLONE

WA		Art der baulichen Nutzung	
I+S+D	O	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
GRZ 0,4	GFZ 0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl



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 der Gemeinde Westerngrund diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1. Die Gemeinde Westerngrund hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.04.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.10.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2014 bis 10.02.2014 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.10.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2014 bis 10.02.2014 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Westerngrund hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.04.2014 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.10.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Westerngrund, den **25.04.14**



[Signature]
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Westerngrund, den **25.04.14**



[Signature]
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 24.04.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit wirksam in Kraft getreten.

Westerngrund, den **25.04.14**



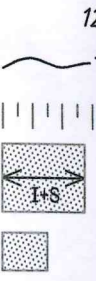
[Signature]
1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:

Buatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schöffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101, Fax.: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

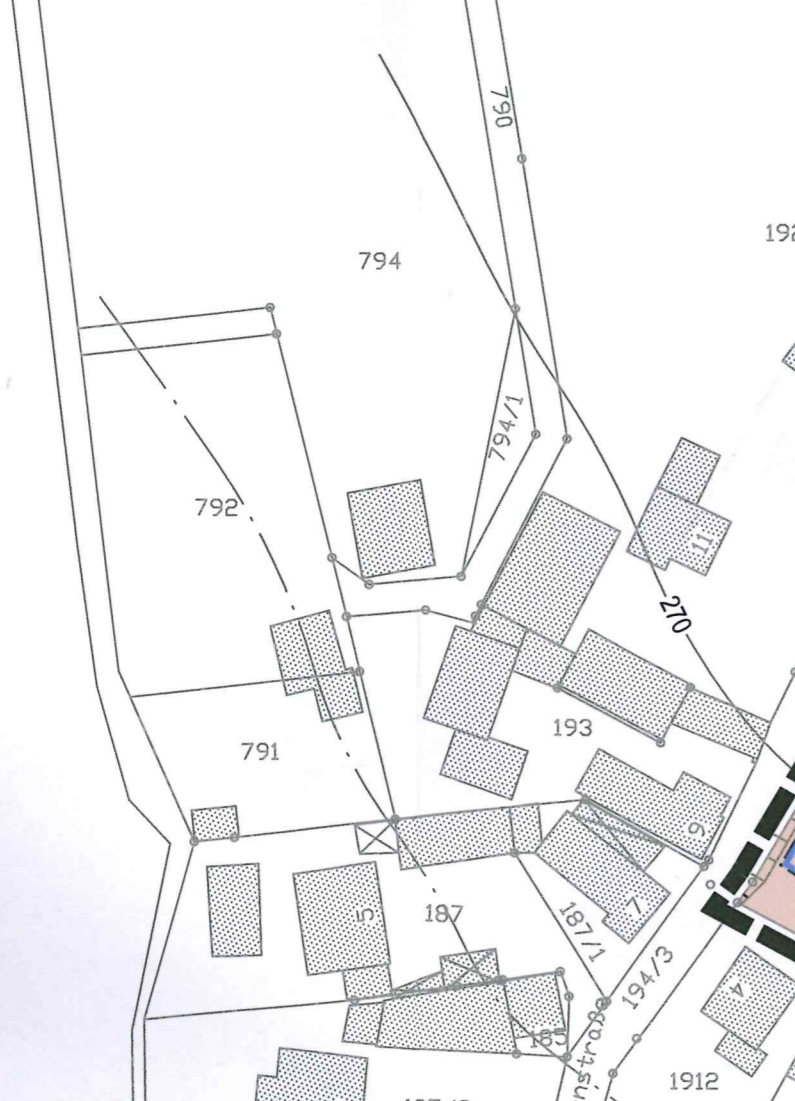
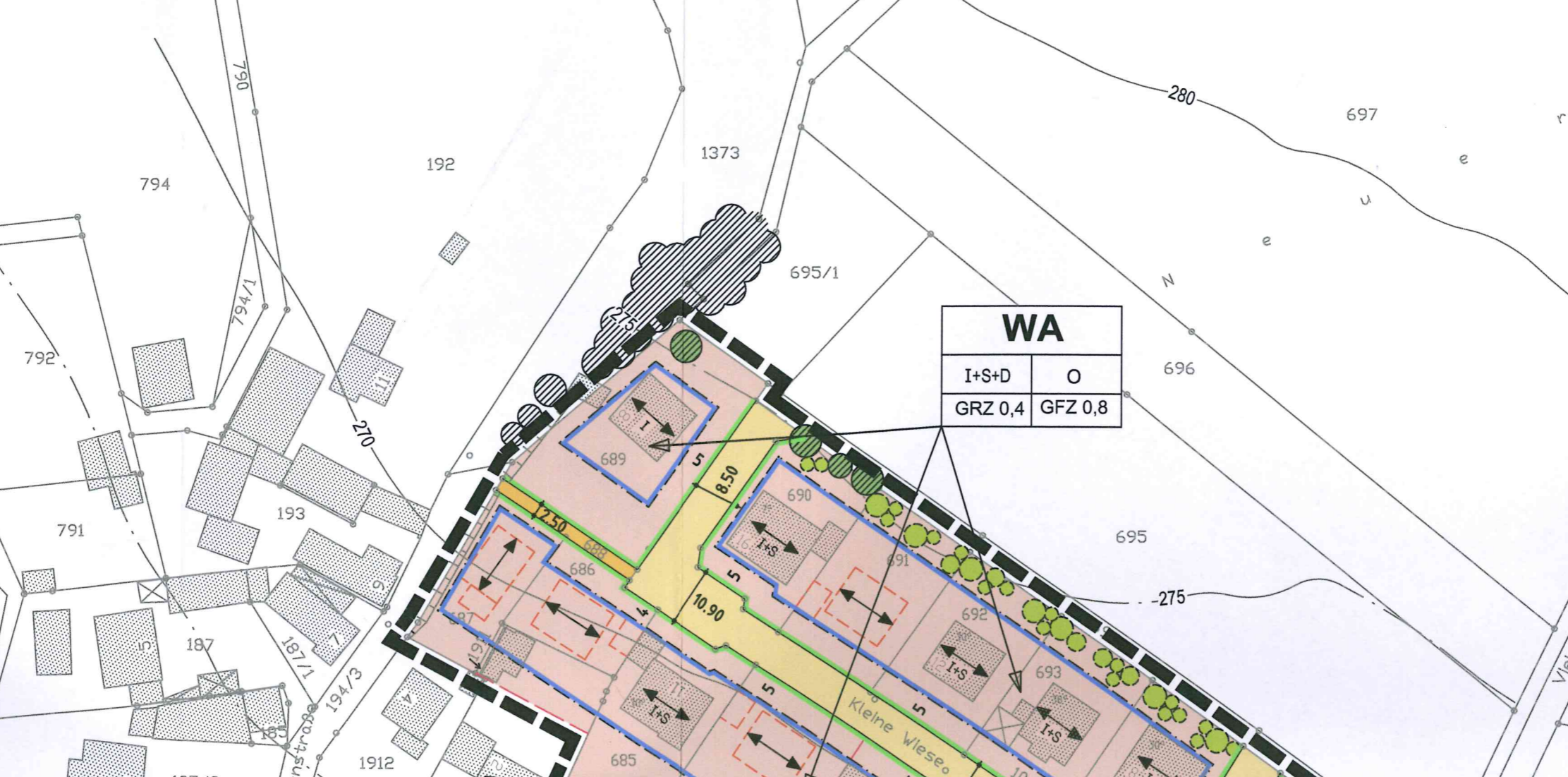
[Signature]
Aschaffenburg, 28.10.2013

BES





WA	
I+S+D	O
GRZ 0,4	GFZ 0,8





WA	
I+S+D	O
GRZ 0,4	GFZ 0,8

WA	
I+S+D	O
GRZ 0,4	GFZ 0,8

Kleine Wiese

Birkenwälder Straße

Viebigshble

Brunnenstraße