

GESCHÄTZTES
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
GEM. FN-PLAN

UNTERWESTERN

MD

20 KV FREILEITUNG ÜWU
MIT AUSÜBUNGSBEREICH

MD

BRÜCKENSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN
"KARTENBLATT"

WA

SPESARTSTRASSE

STRASSE "A"

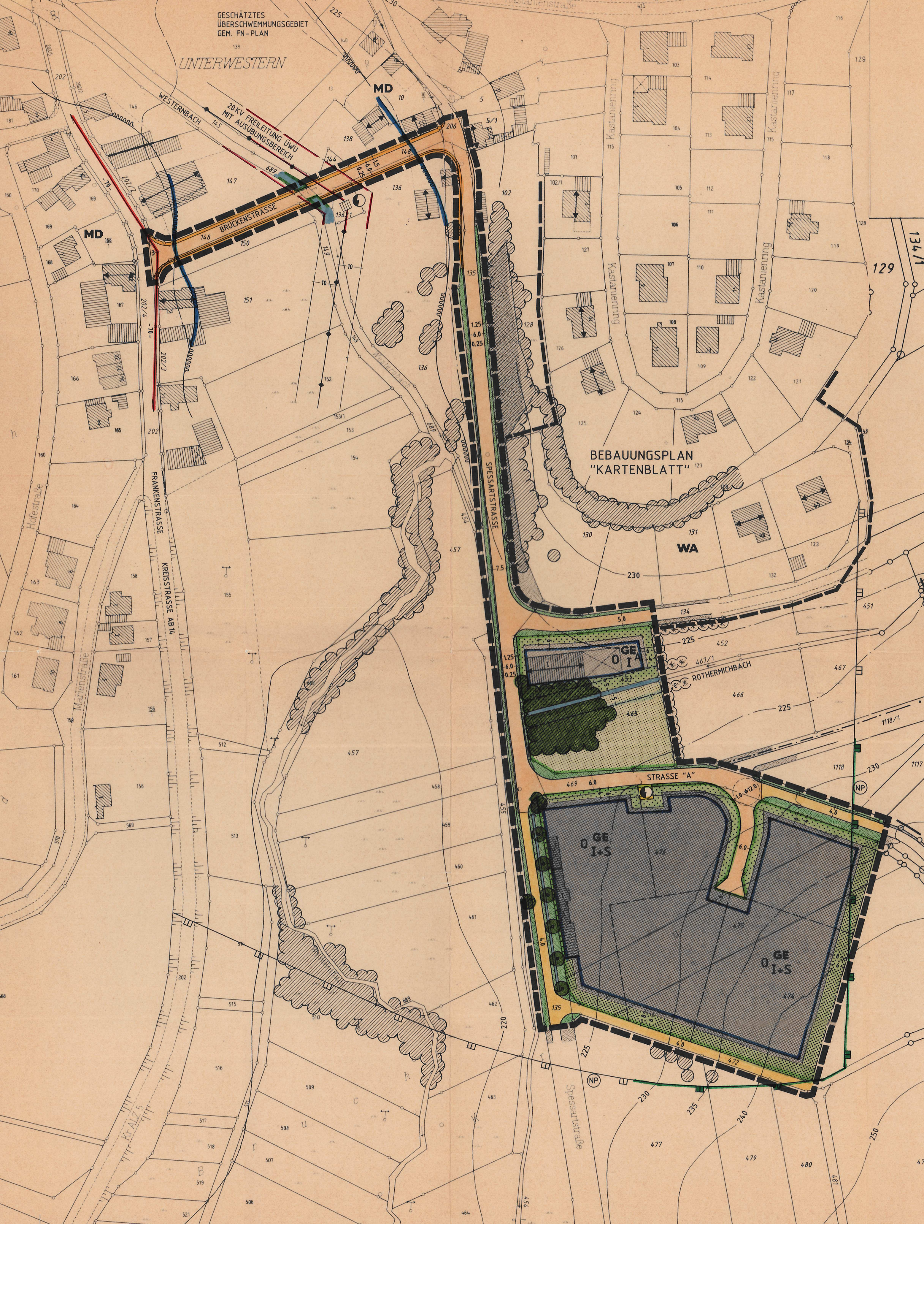
GE
O I A

GE
O I+S

GE
O I+S

ROTHERMICHBACH

Spessartstraße





M 1 : 1000

Präambel
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 98, Abs. 3 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.



Gemeinde Westerngrund, - 6. Okt. 1998

Naumann
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.1996 ortsüblich bekannt gemacht.



Gemeinde Westerngrund, - 6. Okt. 1998

Naumann
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 10.12.1997 in der Zeit vom 15.06.1998 bis einschließlich 15.07.1998 öffentlich ausgelegt.



Gemeinde Westerngrund, - 6. Okt. 1998

Naumann
Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.07.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 10.12.1997 als Satzung beschlossen.



Gemeinde Westerngrund, - 6. Okt. 1998

Naumann
Bürgermeister

Anzeige - Genehmigungsvermerk:



AZ: 50.1-610-Nr. 159
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Aschaffenburg, den 11. Jan. 1999
LANDRATSAMT
I. A.

GRÜNDEL

Die Genehmigung / Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 28. Jan. 1999 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.



Gemeinde Westerngrund, 29. Jan. 1999

Naumann
Bürgermeister

Ausgearbeitet:

Architekten
Dipl.-Ing. Wolfgang und Martin Schäffner
Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/424101 Fax 06021/450323

Aschaffenburg, 17.03.1997 / 10.12.1997

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

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, Park- Stellplätze... Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.

STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Der an der Erschließungsstraße gelegene private Pflanzstreifen kann bis zu 50 % (einschließlich Zufahrt) als Parkfläche genutzt werden. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Alle 10 m ist die Parkfläche mit einer mind. 2,5 m breiten Pflanzung mit Baum zu unterbrechen.

EINFRIEDUNGEN

Höhe bis 2,0 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten. Die Einfriedung ist zu hinterpflanzen.



Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.



Anpflanzung von heimischen Laubbäumen. Zu verwenden sind Hochstämme mit 18-20 cm Stammumfang.



Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Rasenflächen. Auf 100 m Länge mind. 10 Bäume, Baumgruppen bestehend aus wenigstens 3 Bäumen. Strauchpflanzung auf mind. 60 % der Fläche des vorgesehenen Pflanzstreifens. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden. Pflanzdichte: 1 St./m², endgültige Wuchshöhe 3-5 m, bei Sichtflächen 0,8 m. Pflanzware: Hochstämme 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm. Die Breite des Pflanzstreifens ist dem Plan zu entnehmen.



Dichte Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen. Pflanzdichte: 1 Strauch bzw. Heister/m², 10 Hochstämme auf 100 m Länge. Pflanzware: Hochstämme 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Heister 2-3 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm. Die Breite des Pflanzstreifens ist dem Plan zu entnehmen.

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, daß die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

NADELGEHÖLZE

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

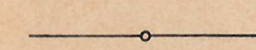
BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME:

Feldahorn (*Acer campestre*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Birke (*Betula pendula*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Prunus padus (Traubenkirsche), Zitterpappel (*Populus tremula*), Salweide (*Salix caprea*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Obstbäume.

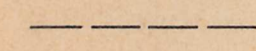
BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*), Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Heckenrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum lantana*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*).

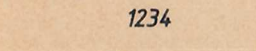
HINWEISE



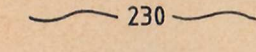
Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksteilung



Flurstücksnummern

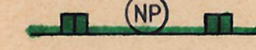


Höhenlinie



Vorhandene Gewerbebauten und Nebengebäude

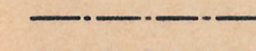
I = 1 Vollgeschoß, D = Dachgeschoß, S = Sockelgeschoß



Naturpark Spessart, Grenze der Erschließungszone



Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne



Gemarkungsgrenze Westerngrund - Kleinkahl



Vorhandene Nadelgehölze

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.

Gewerbegebiet - GE - tags 65 dB, nachts 55/50 dB.
Gegliedertes Gewerbegebiet - GE_g - tags 60 dB, nachts 50/45 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BÖSCHUNGEN

Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

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.

BODENFUNDE

Auf Bodenfund ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

GEMEINDE WESTERNGRUND

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEBEGBIET KREUZ

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



Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
Von den in Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Der gewerbliche Bauteil muß jedoch vor oder gleichzeitig mit der Errichtung einer Betriebswohnung erstellt werden.



Gegliedertes Gewerbegebiet nach § 1 (4) 8 BauNVO.
Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Ausstellungsräume. Von den in Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Der gewerbliche Bauteil muß jedoch vor oder gleichzeitig mit der Errichtung einer Betriebswohnung erstellt werden.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

Im GE- Gebiet bis 0,8 GRZ
Im GE_g- Gebiet bis 0,8 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen

Im GE- Gebiet bis 2,4 GFZ
Im GE_g- Gebiet bis 2,4 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Halle (Gewerbegebäude)



1 Vollgeschoß zwingend. Wandhöhe bis 6,0 m über natürlichem Gelände. Dachneigung 10°- 38°, Satteldach, Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen, Bsp. Sheddach. Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden.



1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze. Talseite Wandhöhe bis 7,0 m über natürlichem Gelände. Dachneigung 10°- 38°, Satteldach, Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen, Bsp. Sheddach. Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden.

Wohnhaus

Zulässige Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO.
1 Vollgeschoß zwingend und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoß zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 10°- 38°, ohne Kniestock.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

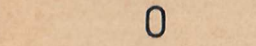
MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Im GE- Gebiet mind. 1200 m²
Im GE_g- Gebiet mind. 1200 m²

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise

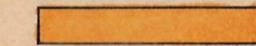


Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN



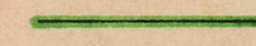
Verkehrsfläche



Geh- und Fußwege



Wirtschaftswege



Straßenbegrenzungslinie

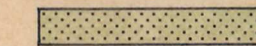


Sichtflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün

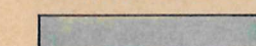


Private Grünflächen

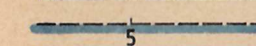


Private Grünflächen - Pflanzstreifen

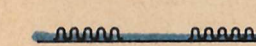
WASSERFLÄCHEN



Bachlauf



Beiderseits des Rothermichbaches ist ein 5,0 m breiter Uferstreifen von jeglichen abflußbehinderten Einbauten (z.B. Einfriedungen und Ablagerungen) freizuhalten.



Geschätztes Überschwemmungsgebiet für ein seltenes Hochwasserereignis gemäß Flächennutzungsplan.

VERSORGUNGSFLÄCHEN



Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation



Hochspannungsfreileitung 20-kV ÜWU mit beiderseits 10,0 m Leitungsausübungsbereich, Unterbauung nur mit Zustimmung des Überlandwerkes.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

FARBGESTALTUNG AUSSENWÄNDE

Außenwände nicht mit Kunststoff verkleiden. Gedeckte Töne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden. Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzuzeigen.

FARBGESTALTUNG DACHDECKUNG

Harte Bedachung in braunen bis roten Tönen, graue Welldachplatten werden ausgeschlossen.

± 6.0 ±
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).