

6. Bebauungsplanänderung „Himbeergrund“ Gemeinde Glattbach

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Es sind nur Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 1

im WA 1 0,40
im WA 2 0,40
im WA 3 0,23

GRZ 2

im WA 1 0,60
im WA 2 0,60
im WA 3 0,35

Garagen und Tiefgaragen mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 70 cm bleiben bei der Bilanzierung unberücksichtigt.

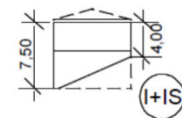
Geschossflächenzahl

WA 1 0,80,
WA 2 0,80,
WA 3 0,46.

Vollgeschosse / Wandhöhen

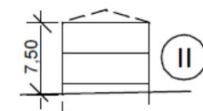
gemäß Plan

1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss Anzurechnendes Sockelgeschoss, Wandhöhe bergseitig bis 4,00 m und talseitig bis 7,50 über Gelände.



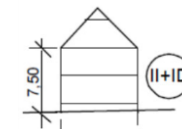
Der First darf maximal 1,0 m über der Wandhöhe liegen.

2 Vollgeschosse, Wandhöhe talseitig bis 7,50 m über Gelände.

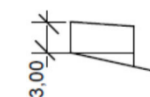


Der First darf maximal 1,0 m über der Wandhöhe liegen.

2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss Anzurechnendes Dachgeschoss (Bestand auf Fl. Nr. 4130/4).



Die größte Wandhöhe der Garagen wird auf 3,00 m, gemessen ab Oberkante Bordstein in der Garageneinfahrtmitte festgesetzt.
Dachneigung bis 8°



Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand bzw. Attika.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

offene Bauweise

Doppelhäuser auf den Parzellen 4130/72 und 4130/30, 4130/20 und 4130/71, 4130/61 und 4130/69 sowie 4130/65 und 4130/63, ansonsten nur Einzelhäuser

Mindestgröße Baugrundstück 350 m²

Grundstücksbreite im WA 1 mindestens 20,0 m

Garagen/Nebenanlagen

Garagen sind nur innerhalb des Baufeldes bzw. in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb des Bereichs mit Einschränkungen sind Garagen und Nebenanlagen nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Garagen/Nebenanlagen dürfen auf maximal 50 % der Grundstücksbreite errichtet werden, jedoch nicht mehr als 9,0 m Breite aufweisen und müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einhalten. Die verbleibenden Flächen dürfen nicht auf Straßenniveau abgesenkt werden.
2. Garagen/Nebenanlagen (Baufeld Fl. Nrn. 4130/17 bis 4130/21 sowie 4130/12) sind mit einer mindestens 0,70 m starken Vegetationstragschicht (intensive Begrünung) zu überdecken und zu begrünen.
3. Garagen/Nebenanlagen (Baufeld Fl. Nrn. 4130/9 und 4130/10) sind mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.

Außerhalb der Baugrenzen sind zulässig:

WA1:

Im Vorgarten (weiß) sind zulässig:

Stellplätze und deren Zufahrten, Wege, Stützwände, Mauern und Einfriedungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, Fahrradabstellanlagen, Geräteschuppen und Gartenhäuser sowie sonstige Nebenanlagen bis 75 m³, Schwimmbecken bis 100 m³.

Zur Anordnung von Stellplätzen incl. Ihrer Zufahrten ist jedoch maximal ein Flächenanteil von 50% zulässig.

Im rückwärtigen Bereich (grün) sind zulässig:

Wege, Stützwände, Mauern und Einfriedungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, Fahrradabstellanlagen, Geräteschuppen und Gartenhäuser sowie sonstige Nebenanlagen bis 75 m³, Schwimmbecken bis 100 m³.

Stellplätze und deren Zufahrten sind unzulässig.

In der Randeingrünung (dunkelgrün) sind mit Ausnahme von Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.

Zahl der Wohnungen In Wohngebäuden

WA 1:

Auf Grundstücken bis 1.499 m² Grundstücksgröße sind in Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten und in Doppelhaushälften maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Auf Grundstücken bis 1.999 m² Grundstücksgröße sind in Einzelhäusern maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Auf Grundstücken bis 2.499 m² Grundstücksgröße sind in Einzelhäusern maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

Auf Grundstücken bis 2.999 m² Grundstücksgröße sind in Einzelhäusern maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

Die Festsetzungen gelten auf den Parzellen Fl. Nrn. 4130/9 und 4130/10 für jeweils insgesamt zwei mögliche Einzelhäuser, auch für den Fall, dass das Grundstück geteilt wird (§ 19 Abs. 2 BauGB).

WA 2:

Keine Regelung

WA 3:

In Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Stellplätze und Garagen

WA1:

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der aktuellen Stellplatzsatzung.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten, sofern nicht im Plan mit Angabe einer Maßzahl eine geringere Tiefe zugelassen wird.

Grünflächen / Anpflanzungen

bestehende Bäume aus Luftbild übertragen

Je 500 m² Grundstücksgröße ist ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Sofern Bäume entfernt werden müssen, gilt folgende Anforderung an den Artenschutz:

Vor Beginn von Gehölzbeseitigungen sind Baumkontrollen von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen, um eine eventuelle Störung von europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (z. B. baumbewohnende/-brütende Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Gehölzbeseitigung mitzuteilen.

Wenn Brut- und Niststätten und/oder Lebensstätten festgestellt werden sollten, ist eine Fällung von Bäumen ohne Genehmigung und der Festlegung von Vermeidungs- und/oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen der Naturschutzbehörde nicht zulässig.

Es wird empfohlen, die Bäume durch einen qualifizierten Biologen begutachten zu lassen und die wertvollen Bäume als zu erhalten festzusetzen.

Es ist festzulegen, welche Größe neu zu pflanzende Bäume aufweisen müssen, falls ein wertvoller Baum entfallen muss.

Gemäß Art. 8 BayBO und § 9 Abs.1 BbauG sollen die unbebauten Grundstücksflächen, insbesondere die Vorgärten und Abstandsflächen, als Grünflächen (Rasen) oder gärtnerisch (Ziergarten mit Bäumen, Sträuchern und Blumen) angelegt werden.

Dachbegrünung

Garagen/Nebenanlagen (Baufeld Fl. Nrn. 4130/17 bis 4130/21 sowie 4130/12) sind mit einer mindestens 0,70 m starken Vegetationstragschicht (intensive Begrünung) zu überdecken und zu begrünen.

Garagen/Nebenanlagen (Baufeld Fl. Nrn. 4130/9 und 4130/10) sind mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.

Privater Grünstreifen

Die Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft sind mit einem mindestens 3,0 m breiten privaten Grünstreifen zu versehen.

Bei der Bepflanzung des Grünstreifens und der Grundstücksbepflanzung allgemein sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Sonstiges

Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür sind unzulässig. Teichfolien sind nur mit der Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

Dachgestaltung

Dachform siehe Planzeichnung

WA 1

Pult- oder Flachdach,
Der First darf maximal 1,0 m über der Wandhöhe liegen.

Ausnahmen Himbeergrund:

Nr. 5: Satteldach 25° - 35°,

Nr. 7: Mansarddach 30° - <50°,

WA 2

Satteldach mit 25° - 35° Dachneigung

WA 3

Pultdach mit max. 15° Dachneigung

Abstandsflächen

Abstandsregelung nach BayBO in der Fassung vom 12.07.2017, wenn nicht im Plan, durch eine entsprechende Maßzahl festgelegt, ein geringerer Abstand zugelassen ist (siehe Anhang).

Einfriedungen

Neu zu errichtende Einfriedungen entlang der Straßen und Wege sind höchstens 1,30 m hoch bezogen auf Oberkante Straße, seitliche und rückwärtige Einfriedungen höchstens 2,0 m hoch bezogen auf Oberkante natürliches Gelände auszubilden.

Im Bereich mit Einschränkungen sind Einfriedungen oberhalb von Stützwänden maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sofern höhere Einfriedungen errichtet werden, sind sie mindestens 3,0 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände

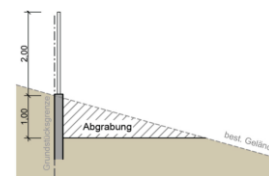
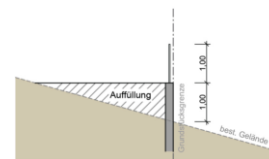
Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände an der Grundstücksgrenze sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Auffüllungen und Abgrabungen
Böschungsneigung 1 : 1,5.

Stützwände an der Grundstücksgrenze

Wird zur Herstellung eines ebenen Gartens das Gelände mit Hilfe von Stützmauern angehoben, reduziert sich die Einfriedungshöhe entsprechend.

Wird zur Herstellung eines ebenen Gartens das Gelände mit Hilfe von Stützmauern abgesenkt, kann die Höhe von 2,0 m weiterhin in Anspruch genommen werden.



Stützwände zur Straße im Bereich mit Einschränkungen maximal 1,0 m

Genehmigungsfreistellung

Für den Bau von Wohnhäusern wird die Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen.

Freiflächenplan

Mit der Baueingabe ist ein qualifizierter Freiflächenplan mit einer Flächenbilanzierung einzureichen.

Beim Landratsamt Aschaffenburg ist eine entsprechende Kautions hinterlegen, die zurückgezahlt wird, wenn die Begrünungsmaßnahmen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans durchgeführt wurden.

Vorbeugender Brandschutz

Der Straßenquerschnitt von max. 6,0 m ermöglicht nur an wenigen Stellen eine entsprechend große Aufstellfläche von 12,0 m Länge und 7,0 m Breite für Feuerwehrfahrzeuge. Erforderlich alle 100,0 m.

Abstimmung mit der freiwilligen Feuerwehr erforderlich.

Hinweis

Abstandsflächenregelung

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe von Dächern auf der Traufseite wird nicht hinzugerechnet. Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs ist zu einem Drittel anzurechnen. Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend. Das sich ergebende Maß ist H.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt $1 H$, mindestens 3 m.

Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.