

ZEICHNERKLÄRUNG
A. FESTSETZUNGEN
 Grenze des Geltungsbereiches
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO
 Planungsrichtpegel 5/40 dB(A)
OFFENE BAUWEISE Offene Bauweise nach § 22 der BauNVO.
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Nach § 17 der BauNVO
GRUNDFLÄCHENZAHL Bei 1 + 2 Vollgeschossen = 0,4
 Bei 1 Vollgeschos = 0,5
GESCHOSSFLÄCHENZAHL Bei 2 Vollgeschossen = 0,8
E Erdgeschoss (Bungalow), Satteldach 25°-30°, Dachausbau nach BayBO. Nur liegende Dachfenster ohne Kniestock, Traufhöhe bis 3,20 m über Gelände. Baugrundstück mind. 600 qm, größte Hauslänge 18,0 m. Auffüllungen und Stützmauern talwärts bis 1,30 m.
E+1 Erdgeschoss und 1 Vollgeschos, Satteldach 30°-35°, Dachausbau nach BayBO. Nur liegende Dachfenster ohne Kniestock, Traufhöhe talwärts bis 6,0 m über Gelände, Baugrundstück mind. 600 qm, größte Hauslänge 18,0 m.
E+1+1 Erdgeschoss und 2 Vollgeschos, Satteldach 30°-35°, Dachausbau nach BayBO. Nur liegende Dachfenster ohne Kniestock, Traufhöhe bis 6,0 m über Gelände, Baugrundstück mind. 450 qm, größte Hauslänge 16,0 m. Auffüllung und Stützmauern talwärts bis 1,30 m.
G Garagen, Dachform Flachdach 0°-7° oder Satteldach dem Wohnhaus entsprechend. Nebeneinanderliegende Garagen in gleicher Flucht und Dachform. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m. Ausnahme bei starken Hangneigung 3,0 m. Traufhöhe straßenseitig bis 2,75 m, talwärts dem Gelände entsprechend bis 4,0 m.
DIE AUSNAHMEREGELUNG IN ART. 7 Abs. 5 BayBO wird nicht beachtet, die sich bei gleicher Dachneigung

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN Nach Maßgabe der Straßenplanung, unter Beachtung der festgesetzten Traufhöhe.
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE FÜR OFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE
 Straßengrenzungslinie (zwingend)
 Baugrenze (nicht zwingend)
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Trafostation
 Private Freiflächen
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Private Verkehrsfläche
 Nur Doppelhäuser zulässig
 Grenzbebauung zwingend
BEWEGUNGSPUNKTE +80+
 Breite der Straßen-, Wege- und Vorgartenflächen
 Die eingezeichnete Firstrichtung ist zwingend.
Landschaftsschutzgrenze
EINFRIEDUNGEN Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung wird auf 1,10 m festgesetzt. Innerhalb eines Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Rückwärtige Einfriedungen nicht höher als 1,30 m, keine Betonpfosten.
 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen am Übergang zur offenen Landschaft sind mit einheimischen Blumen und Sträuchern zu hinterpflanzen. Vorhandener Bewuchs ist zu erhalten.
FREIFLÄCHENGESTALTUNG Mit dem Bauantrag ist ein Plan für die Freiflächengestaltung vorzulegen.
 Vorhandene Böschungsbepflanzung auf der Nordostseite der Bergstraße ist zu erhalten.
BAUVERFAHREN Baubestand E+1+1 u. ausgebautes Dach, der E+1+1 Erdg. u. 1 Vollg. Satteldach 30° aufgestockt wird.
KAMINE Abstand der Kamine vom Waldrand auf Pl.Nr. 6483 und 6486 mind. 30 m. Prallbleche sind anzubringen.

Für die Bebauung auf Pl.Nr. 6477/2 und 6478 wird wegen der Waldnähe Elektro- oder Gasheizung vorgeschrieben.
 Für Schäden durch umstürzende Bäume wird vom Bauherrn eine Verzichtserklärung als Ersatzleistung gefordert.
B. HINWEISE
 Bestehende Grundstücksgrenzen
 Flurstücknummern
 Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
 Vorhandene Wohngebäude mit Angabe der Gebäudeform und Firstrichtung. Bsp.: E+1+1 Erdgeschos und ausgebautes Dachgeschos.
 Vorhandene Nebengebäude
 20 KV-Kabel
 Kabelschutzanweisungen sind zu beachten.
 Abwasserkanal
 Waldgrenze
 67/59 dB(A)
SCHALLSCHUTZ 1. Soweit der Planungsrichtpegel überschritten wird sind für Wohngebäude geeignete und ausreichende bauliche und sonstige Schallschutzmaßnahmen nach Bek. des Bayer. Staatsminst. d. Innern vom 13.3.73 (MBl. S. 25) erforderlich.
 2. Von diesen Schallschutzmaßnahmen sind diejenigen Wohngebäude ausgeschlossen, die vor der ersten Auslegung des Bebauungsplanes (in dem die Trasse der Staatsstraße 2309 neu bereits enthalten war) bestanden haben.
 Diese Schallschutzmaßnahmen sind vom Straßenbau-Instandhalter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vorzunehmen.
IMMISSIONSBEREICH DER FA. EDELHANN Der geltende Immissionsschutzpegel für Allg. Wohngebiet wird überschritten.
 Ergänz. d. Genehmigsbescheid v. 5.5.1977, Nr. 2

Ausgearbeitet:
 Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schöffner
 Aschaffenburg, Wilhelmstr. 59 44 101
 Aschaffenburg, 6.9.67/12.3.70/30.3.73/9.4.76/5.5.77

Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 2, Abs. 6 BBAuG vom 17.5.76 bis 17.6.76 öffentlich ausgelegt.
 Obernau, 18. AUG. 1976
 Bürgermeister

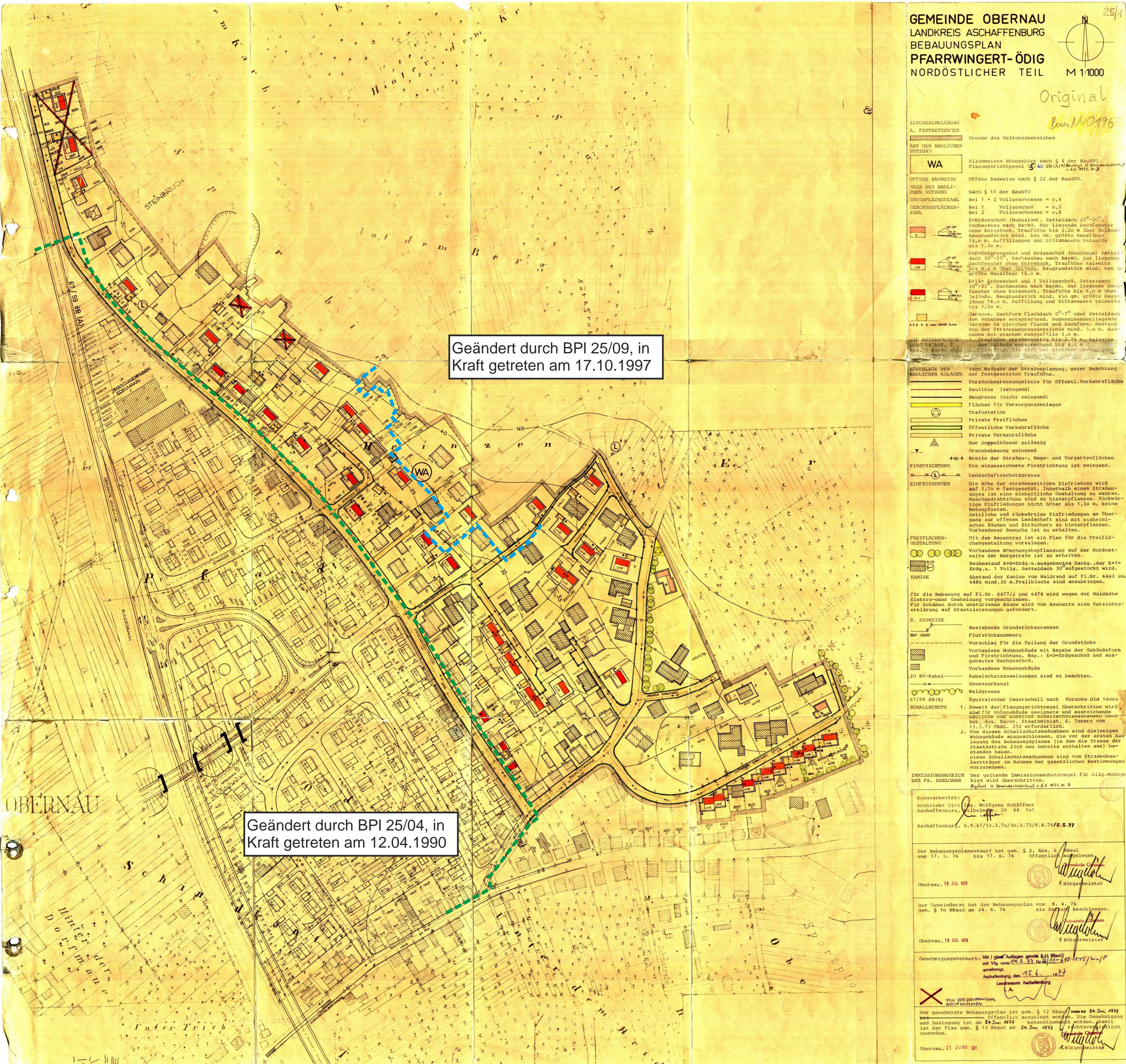
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 9.4.76 gem. § 10 BBAuG am 24.6.76 als Satzung beschlossen.
 Obernau, 18. AUG. 1976
 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk: Mit ohne Auflagen gemäß § 11 BBAuG mit Vlg. vom 15.6.77 Nr. 11-60-1977/W/P genehmigt.
 Aschaffenburg, den 15.6.1977
 Landrassant Aschaffenburg

VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMEN
 Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBAuG vom 24. Juni 1977 mit Vlg. vom 24. Juni 1977 Nr. 11-60-1977/W/P bekanntgemacht worden. Die Genehmigung ist der Plan gem. § 12 BBAuG am 24. Juni 1977 rechtsverbindlich geworden.
 Obernau, 27. JUNI 1977
 Bürgermeister

Geändert durch BPI 25/09, in Kraft getreten am 17.10.1997

Geändert durch BPI 25/04, in Kraft getreten am 12.04.1990



Bebauungsplan "Pfarrwingert-Ödig", Nordöstlicher Teil

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1957. Der Flächennutzungsplanentwurf vom 11.6.74, der mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde, weist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet aus.
2. a. Der Bebauungsplan "Pfarrwingert-Ödig" ist durch Regierungsentschließung vom 12.2.65 genehmigt worden.
b. Bei der Neubearbeitung 1967 mit der Änderung vom 12.3.70 wurde das Erschließungssystem und der Anschluß an die geplante Staatsstraße neu gestaltet.
3. Eine Verwirklichung des Gesamtplanes ist erst nach der Erstellung des Brückebauwerkes möglich. Um das Verfahren teilweise abschließen zu können, wird der Teil nordöstlich der Friedenstraße abgetrennt und vorgezogen.

B. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Der überwiegend bebaute Planbereich besteht aus einem flachen Teil an der Friedenstraße und einem stark ansteigenden Südwesthang.

Grenzen des Geltungsbereiches

Nord: Fl.Nr. 9901, 9903

Ost / Alter Steinbruch Fl.Nr. 9901 bis 10218/1, Straße zum Kreuz, Fl.Nr. 6507/18, Teilfl. Fl.Nr. 6492, Fl.Nr. 6486, 6483, 6477/2

Süd : Fl.Nr. 6477/2 bis 6507/9, Unterer Erbigweg, Bergstraße bis Einmündung Friedenstraße

West: Friedenstraße

C. Planungsumfang und bauliche Nutzung

1. Größe des Geltungsbereiches: ca. 9,5 ha
2. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
3. Geplante Bebauung

Gebäudeform	Bauplätze	Wohnungen	Bewohner (je Wohnung 3,0)
E = Erdgeschoß (Bungalow)	3	3	9
U+E= Untergeschoß und Erdgeschoß (Hanghaus)	14	17	51
U+E= als Doppelhaus	13	13	39
E+1= Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß	10	15	45
E+1= Als Doppelhaus	3	3	9
	43	51	153

4. Vorhandene Bebauung
66 Wohnhäuser davon 12 Doppelhäuser

D. Bodenordnende Maßnahmen

Die Baulandumlegung wurde eingeleitet.

E. Erschließung

1. Mit dem Ortskern und der Staatsstraße 2309 ist das Plangebiet durch die Bahnhofstraße verbunden. Nach der Ausführung des Brückenbauwerkes besteht eine direkte Verbindung zwischen Staatsstraße und der Friedenstraße.
2. Die Erschließung ist im Wesentlichen abgeschlossen.
3. Wasserversorgung
Die Gemeinde verfügt über 2 Brunnen. Der Wasserspiegel des 500 cbm fassenden Hochbehälters liegt auf 176,5 m über NN. Die höchste Lage im Plangebiet ist ca. 145 m über NN.
4. Kanalisation
Mischsystem zur gemeindlichen Kläranlage
5. Stromversorgung
Überlandwerk Unterfranken, 2 Trafostationen am Rande des Plangebietes vorhanden.
6. Müllbeseitigung
Gemeindliche Müllabfuhr zur Deponie des Landkreises in Stockstadt.

F. Überschlägig ermittelte Erschließungskosten

Die Erschließungsanlagen sind im Wesentlichen fertiggestellt. Für den Straßenausbau
Teilstück Bergstraße, Straße zum Kreuz, Oberer Erbigweg und Straße G = ca. 2500 qm Straßenfläche
je 60,-- DM/qm werden 150.000,-- DM angesetzt.

G. Folgelasten

entstehen durch die Unterhaltung der Erschließungseinrichtungen, den Anteil Schule, Kindergarten und Verwaltung.

H. Emittierende Anlagen

- A. Maschinenfabrik Edelmann am Rande des Plangebietes mit 75 Beschäftigten ohne Schichtbetrieb.
- B. Die Schallpegelberechnungen der Bundesbahnlinie und der geplanten Staatsstraße werden nach den Angaben der Verkehrsträger noch hinzugefügt.

Anderung vom 9.4.76

Aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat folgende Änderungen beschlossen und in Plan berücksichtigt:

1. Landratsamt Kreisbaumeister

14.8.75

- a. Die Erschließung der Rückgebäude und die vorgeschlagenen Teilungsgrenzen der Grundstücke Fl.Nr. 10.000, 10.001, 10.019, 10.197 und 10.200 wurden eingezeichnet.
- b. Der Hinweis auf Schallschutzmaßnahmen durch geplante Staatsstraße, Bundesbahnstrecke und Firma Edelmann.
- c. Eintragung des Planzeichens für Doppelhäuser für Fl.Nr. 6015, 21-26 und 6015/8.
- d. Grenzanbau für Doppelhäuser und Garagen durch Pfeil in Plan und Legende kenntlich gemacht.
- e. Vorgartentiefe an den wesentlichen Punkten vermaßt.
- f. Einplanung der Garagen für Fl.Nr. 6015/22 + 23.
- g. Die zulässige Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet richtet sich nach § 4 der Baunutzungsverordnung.

2. Naturschutz, Landschaftsschutz und Immissionsschutz

I. Natur- und Landschaftsschutz

14.1.76

a. Bauflächeneintragungen im Norden

Die 5 Häuser zwischen den Fl.Nr. 9972 und 10.158 bleiben in der Planung, weil 3 dieser Häuser im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten sind und außerdem auf gleicher Höhe bereits Häuser stehen. Eine unterschiedliche Behandlung der dazwischen liegenden Fläche ist nicht berechtigt.

b. Erweiterung um 2 Bauplätze nach Norden

Die Erweiterung wird aufrecht-erhalten.

c. Bauflächenausdehnung im Südosten - Bergstraße

Die Böschungsbepflanzung auf der Nordostseite der Bergstraße ist zu erhalten (Siehe Plan und Legende). Auf Teilflächen der Fl.Nr. 6507/18 wird nur 1 Haus eingeplant, das von der Böschung zurückgesetzt wird.

d. Südseite - Unterer Erbigweg

Der Eingriff in den Wald ist sehr gering. Die Planung wird aufrechterhalten.

- II. Naturschutzbeauftragter Wünn 22.9.75
a. Der Böschungsbewuchs an der Bergstraße wird erhalten.
Ein Kinderspielplatz wird im 2. Abschnitt des Bebauungs-
planes eingeplant.
b. Die Höhe der rückwärtigen Einfriedungen wird auf 1,30 m
festgesetzt. Betonpfosten sind nicht zugelassen.
- III. Inmissionsschutz Regierung - Dr. Weidmann 3.2.76
a. Die geplante Bebauung auf den Fl.Nr. 9988, 10.000
und 10.001 bleibt unter Hinweis auf die Fa. Edelmann und
erforderliche Schallschutzmaßnahmen bestehen.
b. Für die Bebauung an der geplanten Staatsstraße.
Hinweis auf Schallschutz und Angabe des Schallpegels
im Plan.
3. Kreisheimatpfleger Glaab 13.8.75
Keine Änderung.
4. Regionaler Planungsverband 20.8.75
Ein gesonderter Begrünungsplan wird nicht aufgestellt.
Es wurde festgesetzt, daß mit dem Bauantrag ein Plan für
die Freiflächengestaltung vorzulegen ist. Der vorhandene Be-
wuchs besonders am Rand ist zu erhalten.
5. Regierung, Höhere Landesplanungsstelle 26.8.75
Keine Änderung
6. Straßenbauamt Aschaffenburg 5.9.75
a. Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels in
25 m Abstand von der geplanten Staatsstraße
tagsüber bei 666 Kfz/h = 60 dB(A)
Zuschlag für Schnellstraße 4 dB(A)
Tag 64 dB(A)
nachts bei 149 Kfz/h 53 dB(A)
Zuschlag für Schnellstraße 4 dB(A)
57 dB(A)
- Pegelerhöhung durch zweite Schallquelle
Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg (Angaben zum FN-Plan)
nachts 0,6 Züge/h = 60 dB(A)
tags 2,8 Züge/h = 64 dB(A)
Schallpegelerhöhung nach DIN 18005 Tabelle 2
tags 3 dB(A), nachts 2 dB(A)
Schallpegel für beide Schallquellen,
tags 64 + 3 = 67 dB(A)
nachts 57 + 2 = 59 dB(A)
Planungsrichtpegel für Allgemeines Wohngebiet 55/40 dB(A)
Hinweis auf Schallschutzmaßnahmen in der Legende.
- b. Erweiterung um 2 Bauplätze im Norden 8.12.75
Abstand von 5 m zwischen geplanter Staatsstraße
und Friedenstraße eingetragen.

7. Bundesbahndir. Nürnberg 13.8.75
Keine Änderung.
Zur Zeit verkehren 50 Züge innerhalb von 24 Stunden.
8. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg 25.7.75
Keine Änderung.
9. Bayer. Forstamt Aschaffenburg 26.8.75
a. Waldgrenze eingetragen und Rodungsfläche dargestellt.
b. Die Bebauung auf den Fl.Nr. 6477/2 und 6478 (Kaminabstand oder Elektroheizung) soll vom Amt noch einmal geprüft werden.
10. Überlandwerk Unterfranken, Würzburg 24.7.75
a. Umspannstation auf der Ostseite der Bergstraße eingeplant, und zwar am Rand der Fl.Nr. 6507/18.
b. Hochspannungskabel zwischen Station 7 und 1 eingezeichnet.
11. Oberpostdir. Nürnberg 1.9.75
Keine Änderung.
12. Staatliches Gesundheitsamt Aschaffenburg 16.7.75
Keine Änderung.
13. Landwirtschaftsamt Aschaffenburg 17.7.75
Keine Änderung.
14. Bayer. Bauernverband Würzburg 18.8.75
Keine Änderung.

Weiterhin hat der Gemeinderat am 4. März 1976 beschlossen, den Bebauungsplan "Pfarrwingert-Üdig" nordöstlicher Teil im Bereich - Unterer Erbigweg - um die Flst.-Nr. 6507/4 u. 6507/5 zu erweitern und auf dem Grundstück Fl.Nr. 10218/1 ein weiteres Wohnhaus einzuplanen.

Aufgestellt:

Architekt Dipl.-Ing. W. Schäffner
Aschaffenburg, Wilhelmstraße 59

Aschaffenburg, 30. 3.75
geändert: 9. 4.76

Anerkannt:

Gemeinderatsbeschl. 1. 24.6.76, Nr.5



GEMEINDE OBERNAU

(Wagelöhner)

1. Bürgermeister

Obernau, 16. August 1976