

Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 30.01.2004

Geändert durch BPI 26/07, in Kraft getreten am 02.10.1987

Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 03.03.1978

Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 18.12.1987

Geändert durch BPI, in Kraft getreten am 22.05.1987

Geändert durch BPI 26/03, in Kraft getreten am 19.10.1990

UMLEGUNGSGBIET I: VOM MAIN BIS ZUR ST. 2309  
VERSORGENSANLAGEN VORHANDEN - VERMESSUNG VOLLZOGEN  
UMLEGUNGSGBIET II: VON DER ST. 2309 BIS ZUR BAHNLINIE

1. PLANAUFSTELLUNG AM 12.2.1960  
2. PLANAUFSTELLUNG AM 15.6.1964  
3. PLANAUFSTELLUNG AM 7.7.1970

PLANZEICHENERKLÄRUNG: 26/1

- A) für die Festsetzungen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - In diesem Verfahren festzusetzende Baugrenzen u. -grenzen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
  - Baugrenze
  - Baugrenze
  - Flächen für den Gemeindefriedhof
  - Grünflächen für Spielplätze u. Parkanlagen
  - Flächen für Umsonstaktionen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Breite der Straßen, Wege, Vorgärtenfl.
  - geschlossene Bauweise
  - Flächen für Garagen
  - Flächen für Gemeinschaftsanlagen
  - Garagenumbildung: Traufhöhe an der Einfahrtsseite 2,00 m über Geländeerikante. Seite ohne Pfandach 0 m
  - Auf gestalterisch einwandfreien Übergang Hauptgebäude/Garagenanbau ist zu achten.
  - Einrichtung der Gebäude
  - Zwischeng 1 Vollgeschoss mit Dachstuhl 0 - 10°. Traufhöhe bergseitig 4,00 m. (ausnahmsweise falls 6,00 m bei Untergeschoss-Anbau)
  - Zwischeng 2 Vollgeschosse mit Attikadach 28 - 32°. Traufhöhe 6,50 m. Dachgäuben sind unzulässig.
  - Zwischeng 3 Vollgeschosse mit Attikadach 28 - 32°. Traufhöhe 9,00 m. Dachgäuben sind unzulässig.
  - Höchstens 4 Vollgeschosse mit Attikadach 28 - 32°. Traufhöhe 12,00 m. Dachgäuben sind unzulässig.
  - von Bebauung freizuhaltenende und mit Leitungsrechten zu befestigende Flächen
  - Sichtfelder, siehe unter Punkt 1.10 bei den "weiteren Festsetzungen"
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Gebäudeerstellung erst nach Bau der Unterführung
  - Mischgebiet
  - 20 kV-Kabel den ÖNB mit beiderseits je 7,0 m Schutzstreifen
  - Allgemeines Wohngebiet
  - Die in dem Bebauungsplan vorgesehene Grenzbebauung ist zuzunehmen (Planergänzung vom 5.3.76)
- Weitere Festsetzungen:**
1. Allgemeines Wohngebiet (WA): Das Baugrund ist gem. § 4 der BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.
  2. Für das Baugrund wird offene Bauweise festgesetzt, mit Ausnahme der Grundstücke für die als p bezeichnet, geschlossene Bauweise festgesetzt ist.
  3. Untergeordnete Nebenanlagen sind nach § 14 der BauNVO im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  4. Mindestgröße der Baugrundstücke 750 qm in der geschlossenen Bauweise 200 qm.
  5. Höchstmaß der baulichen Nutzung gem. § 17 der BauNVO.
  6. Gebäudeabstandsregelung nach der BauNVO.
  7. Einfriedigungen sind höchstens 1,50 m hoch (0,50 m Sockel u. 0,50 m Gaur) und im Straßenbereich einseitig aussehend auszuführen. Maschenraster sind zu hinterpflanzen. Betonpfosten sind unzulässig. Bei der Wohnblock- u. Reihenanbauweise sind als Vorgartenvergrenzung heidliche Hecken und Sträucher erforderlich.
  8. Gemäß Art. 8 BaySto und § 9, Abs. 1, Nr. 17/18 sollen die unbesetzten Grundstücksflächen, insbesondere die Vorgärten und Abstufungsflächen, als Grünflächen (Aasen) oder gärtnerisch (Ziergarten mit Büumen, Sträuchern und Blumen) angelegt werden. Es sind mindestens so viele Bäume bodeneinstufiger Art zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 qm Grundstücksfläche 1 Baum kommt. Seitliche und rückseitige Maschenraster sind an höchstens 1,50 m hohen Stahlrohrpfosten zu befestigen und mit ortsbewahrenden Büschen, Sträuchern, Hecken o.ä. hinterpflanzen. Öffentliche Parkplätze sind entsprechend einzurichten.
  9. In Nebengebäuden ist die Einrichtung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen unzulässig.
  10. Sichtfelder, die von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten bzw. freizumachen sind, sofern eine Höhe von 0,50 m über den Höhenraster der Straßenebene überschritten wird (Größe 15/45 m bzw. 15/60 m in Fahrbahndirection).
  11. Ergänzung zu Punkt 1.7: Gemäß Art. 8 BaySto und § 9, Abs. 1, Nr. 17/18 sollen die unbesetzten Grundstücksflächen, insbesondere die Vorgärten und Abstufungsflächen, als Grünflächen (Aasen) oder gärtnerisch (Ziergarten mit Büumen, Sträuchern und Blumen) angelegt werden. Es sind mindestens so viele Bäume bodeneinstufiger Art zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 qm Grundstücksfläche 1 Baum kommt. Seitliche und rückseitige Maschenraster sind an höchstens 1,50 m hohen Stahlrohrpfosten zu befestigen und mit ortsbewahrenden Büschen, Sträuchern, Hecken o.ä. hinterpflanzen. Öffentliche Parkplätze sind entsprechend einzurichten.

- B) für die Hinweise:**
- bestehende Grundstücksbegrenzung
  - Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
  - Flurstückensummern
  - Hauptversorgungsleitungen
  - vorhandene Wohngebäude
  - vorhandene Nebengebäude
  - Das Baugrund ist fast ebenes Gelände
  - Fernmeldeanlagen
  - vorhanden
  - geplant
  - Bestand vom 28.12.1972
- vorgeschlagene Straßenquerschnitte:
- 1,5 m = befestigter Fußweg
  - 2,0 m = befestigter Fußweg
  - 3,0 m = befestigter Fußweg
  - 6,0 m = 4,45 m Fahrbahn, 1,25 m Gehsteig und 0,30 m Schrammbord
  - 6,5 m = 4,70 m Fahrbahn, 1,50 m Gehsteig und 0,30 m Schrammbord
  - 8,0 m = 6,00 m Fahrbahn u. 1,25 m Gehsteig
  - 9,0 m = 6,00 m Fahrbahn u. 2 \* 1,50 m Gehsteig
  - 12,0 m = 8,50 m Fahrbahn u. 2 \* 1,75 m Gehsteig

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 S. 2 vom 27. Dez. 1972 bis 31. Jan. 1973 in Rathaus Obernau öffentlich ausgelegt.

Über den 14. Okt. 1973

Die Gemeinde Obernau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 2. August 1975 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Über den 10. August 1975

Die Regierung (das Landratsamt) hat den Bebauungsplan mit Entscheidung (Verfügung) vom 19. August 1975 (in Verbindung mit 23. 10. 1958 - 6011, 2. 327 i. d. F. 6751, S. 370) genehmigt.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 2. August 1975 gemäß § 12 Satz 1 öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 verbindlich.

Das Landratsamt

Landratsamt

Landratsamt

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO  
ARCHITEKT W. GOLDHAMMER  
DIPL. ING. ANTON SCHMITT  
ASCHAFENBURG - ERSENBAFFE 9 - TEL. 2200

PROJEKT  
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE  
OBERNAU  
ASCHAFENBURG FÜR DAS GEBIET  
"NÖRDLICHER ORTSTEIL"

NO. 11000  
GEW. 2.2.73  
DATUM 12.4.1972

GEZ. J. S. GES. DATUM 12.4.1972

GEMEINDE OBERNAU -  
Ldkrs. Aschaffenburg

B e g r ü n d u n g zur Änderung und Ergänzung des rechtsverbindlichen  
Bebauungsplanes "Nördlicher Ortsteil" vom 12.4.1972, geändert und ergänzt  
am 5.3.1976

---

1. Die Regierung von Unterfranken hat mit Schreiben v.4.8.1975 Bedenken gegen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan erhoben. Gemäß dem planerischen Willen der Gemeinde sollen die Garagen auf den rückwärtigen Grundstücksgrenzen angesetzt werden. Dieser Wille der Gemeinde ist durch eine entsprechende textliche Festlegung in der Legende zum Bebauungsplan und durch Planzeichen im Bebauungsplan kenntlich zu machen. Mit Beschluß v.18.9.1975, Nr.4 und ergänzendem Beschluß v.22.1.1976, Nr.3a hat der Gemeinderat den Bedenken Rechnung getragen und den Bebauungsplan und die Legende wie folgt ergänzt:

"Die in dem Bebauungsplan vorgesehene Grenzbebauung ist zwingend."

2. An dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Nördlicher Ortsteil" auf dem Baugrundstück Flst.Nr.5000/19 (frühere Flst.Nrn.4995 u.4993) vorgesehenen Standort kollidiert die Doppelgarage mit dem bereits erstellten Wohnhaus "Schulstraße Nr.6". Der Grundstückseigentümer hat deshalb um Zurückversetzung des Standortes seiner Doppelgarage an die nördliche Grundstücksgrenze gebeten. Mit Beschluß v.11.12.1975, Nr.3 hat der Gemeinderat der Bitte entsprochen.

Mit Schreiben v.10.2.1976 hat das Landratsamt Aschaffenburg der Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.

3. Eine Notwendigkeit zum Ausbau der in nordöstlicher Richtung von der Flst.Nr.1000/143 abzweigenden, hinter dem Baugrundstück Flst.Nr.1000/151 liegenden, Stichstraße ergibt sich nicht, da das Baugrundstück mit der Flst.Nr.1000/150 seine Zufahrt zur Garage von der "Schlesierstraße" her erhält. Mit Beschluß v.23.10.1975, Nr.2a hat deshalb der Gemeinderat eine Herausnahme dieser Stichstraße aus der Planung und eine Zuschlagung zum Baugrundstück Flst.Nr.1000/151 beschlossen.

Das Landratsamt Aschaffenburg hat mit Schreiben v.22.12.1975 der Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Begründung ergänzt am 5.3.1976:

Anerkannt durch Gemeinderatsbeschluß v.25.5.1976, Nr.3

GEMEINDE OBERNAU

(Wagelöhner)

1. Bürgermeister

