

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

UMLEGUNGSGEBIET I: VOM MAIN BIS ZUR ST. 2309
VERSORGENSANLAGEN VORHANDEN - VERMESSUNG VOLLZOGEN
UMLEGUNGSGEBIET 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
 - Straßengrenzungslinie
 - 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
 - Garagenausbildung: Traufhöhe an der Einfahrseite 2,00 m über Geländeerikante. Seite ohne Pfandach 0 m
 - Auf gestalterisch einwandfreien Übergang Hauptgebäude/Garagengiebel 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-Ausbau)
 - Zwischeng 2 Vollgeschosse mit Attikadach 28 - 32°. Traufhöhe 6,50 m. Dachgauben sind unzulässig.
 - Zwischeng 3 Vollgeschosse mit Attikadach 28 - 32°. Traufhöhe 9,00 m. Dachgauben sind unzulässig.
 - Höchstens 4 Vollgeschosse mit Attikadach 28 - 32°. Traufhöhe 12,00 m. Dachgauben 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 zonenweise (Planergänzung vom 5.3.76)**
- B) für die Hinweise:**
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
 - Flurstückensnummern
 - Hauptversorgungsleitungen
 - vorhandene Wohngebäude
 - vorhandene Nebengebäude
- Das Baugebiet ist fast ebener Gelände.
- Fernmeldeanlagen:**
- vorhanden
 - geplant
- Bestand vom 28.12.1992

- 1. Allgemeines Wohngebiet (WA):**
- Das Baugrund ist gem. § 4 der BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt, mit Ausnahme der Grundstücke, für die als p bezeichnet, geschlossene Bauweise festgesetzt ist.
 - Untergeordnete Nebenanlagen sind nach § 14 der BauNVO im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Mindestgröße der Baugrundstücke 750 qm in der geschlossenen Bauweise 200 qm.
 - Höchstmaß der baulichen Nutzung gem. § 17 der BauNVO.
 - Gebäudeabstandsregelung nach der BauNVO.
 - Einfriedigungen sind höchstens 1,50 m hoch (0,75 m Sockel u. 0,50 m Gaur) und im Straßensinn einseitig aussehend auszuführen. Maschenrasterhöhe sind zu hinterpflanzen. Betonpfosten sind unzulässig. Bei der Wohnblock- u. Reihensanbauweise sind als Vorgartenvergrenzung heidliche Hecken und Sträucher erforderlich.
 - Genß 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 bodenständiger Art zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 qm Grundstücksfläche 1 Baum kommt. Seitliche und rückseitige Maschenrasterkästen sind an höchstens 1,50 m hohen Stahlrohrpfosten zu befestigen und mit ortsbewachsenen Büschen, Sträuchern, Hecken o.ä. hinterpflanzen. Öffentliche Parkplätze sind entsprechend einzurichten.
- 2. Mischgebiet (MI):**
- Das Baugrund ist gem. § 6 der BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.
 - Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
 - Untergeordnete Nebenanlagen sind nach § 14 der BauNVO im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Mindestgröße der Baugrundstücke 750 qm.
 - Höchstmaß der baulichen Nutzung gem. § 17 der BauNVO.
 - Gebäudeabstandsregelung nach der BauNVO.
 - Einfriedigungen sind höchstens 1,30 m hoch (0,50 m Sockel u. 0,50 m Gaur) und im Straßensinn einseitig aussehend auszuführen. Maschenrasterhöhe sind zu hinterpflanzen. Betonpfosten sind unzulässig.
 - Genß Punkt 1.11. beim Allgemeinen Wohngebiet.

vorgeschlagene Straßenquerschnitte:

| | |
|---|---|
| 1,5 m = befestigter Fußweg | 1,5 m = befestigter Fußweg |
| 2,0 m = befestigter Fußweg | 2,0 m = befestigter Fußweg |
| 6,0 m = 4,25 m Fahrbahn, 1,25 m Gehsteig und 0,50 m Schrammbord | 6,0 m = 4,25 m Fahrbahn, 1,25 m Gehsteig und 0,50 m Schrammbord |
| 6,5 m = 4,70 m Fahrbahn, 1,50 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. 2 · 1,00 m Gehsteige | 8,0 m = 6,00 m Fahrbahn u. 2 · 1,00 m Gehsteige |
| 9,0 m = 6,00 m Fahrbahn u. 2 · 1,50 m Gehsteige | 9,0 m = 6,00 m Fahrbahn u. 2 · 1,50 m Gehsteige |
| 12,0 m = 8,50 m Fahrbahn u. 2 · 1,75 m Gehsteige | 12,0 m = 8,50 m Fahrbahn u. 2 · 1,75 m Gehsteige |

Das Baugebiet ist fast ebener Gelände.

Fernmeldeanlagen:

| | |
|-------------|-------------|
| — vorhanden | — vorhanden |
| — geplant | — geplant |

Bestand vom 28.12.1992

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 S. 2 vom 27. Dez. 1992 bis 31. Jan. 1993 in Rathaus Obernau öffentlich ausgestellt.

Über den 19. Okt. 1993

Die Gemeinde Obernau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 2. August 1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Über den 10. August 1993

Die Regierung (das Landratsamt) hat den Bebauungsplan mit Entschluß (Verfügung) vom 19. Okt. 1993 (in Verbindung mit 21. Okt. 1993 - 0911, 22. Okt. 1993 - 0911, 27. Okt. 1993 - 0911, 3. Nov. 1993 - 0911) genehmigt.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 12. Sept. 1993 öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 verbindlich.

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
ARCHITEKT W. GOLDHAMMER
DIPL. ING. ANTON SCHMITT
ASCHAFFENBURG - ERSENBAFFE 9 - TEL. 22002

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

GEZ. J. S. DATUM 12.4.1992

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

