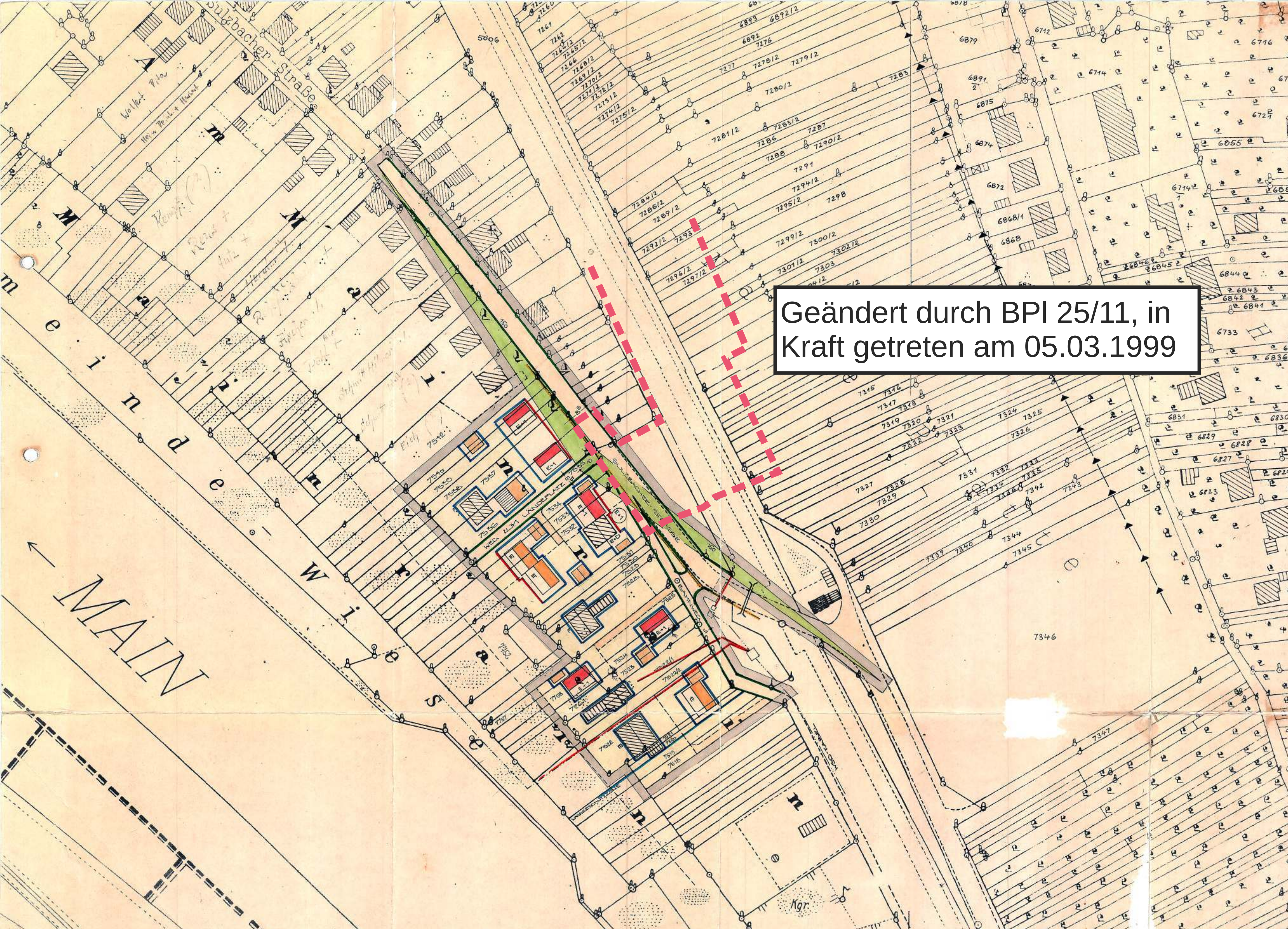




Geändert durch BPl 25/11, in Kraft getreten am 05.03.1999

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung.
- BAUWEISE**
Offene Bauweise nach § 22 (2) der Baunutzungsverordnung, Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen bis 50 m Länge
- MAB DER BAULICHEN NUTZUNG**
nach § 17 der Baunutzungsverordnung
- GESCHOßFLÄCHENZAHL**
bei 1 Vollgesch. = 0,5
bei 2 Vollgesch. = 0,8
- GRUNDFLÄCHENZAHL**
bei 1 u. 2 Vollgesch. = 0,4
- BAULINIEN**
Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie
Baulinie
Baugrenze
Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Grünfläche
private Freifläche
Breite der Straßen-, Wege- und Vorgartenflächen
- E** = Erdgeschoss (Bungalow), Dachneigung 25° - 30°, ohne Dachgauben u. Kniestock. Traufhöhe bis 3,50 m über Gelände. Baugrundstück mind. 550 qm.
- E+1** = Erdg. und 1 Vollgesch., Satteldach 30°-35°, ohne Gauben und Kniestock, Traufhöhe bis 6,50 m über Gelände. Baugrundstück mind. 400 qm.
- AUFSTOCKUNG**
Baubestand E+D= Erdg. u. ausgebauten Dachgeschoss, der E+1= Erdg. u. 1 Vollgesch., aufgestockt werden kann. Satteldach 30°, ohne Gauben und Kniestock, Traufhöhe bis 6,50 m über Gelände. Doppelhäuser sollen gleichzeit. aufgestockt werden.
- FIRSTRICHTUNG**
Die eingezeichnete Firstrichtung ist zwingend.
- ABSTANDSFLÄCHEN**
nach § 6 + 7 der BAY-BO. Die Abstandsflächen zu den rückwärtigen Baugrenzen können bei E + 1 auf 4 m, bei E auf 3 m reduziert werden.
- Wasserschutzzone**, Bebauung nicht zugelassen.
- Überschwemmungsgrenze** Hochwasser 1909 liegt auf ca. 115,30 m ü.N.N. Keller, deren Sohle unter dieser Höhenkote liegt, sind als wasserdichte Wannen auszubilden.
- Sichtflächen** sind von Pflanzungen und Anlagen höher als 0,80 m über Straße freizuhalten.

GEMEINDE OBERNAU
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGSPLAN M: 1:1000
"MAINRAIN"
"SULZBACHER-STRASSE"

- Garagen u. Nebengebäude, die dem Nutzungszweck des Plangebietes nicht widersprechen. Traufhöhe bis 3,0 m, Satteldach d. Wohnhaus entsprechend od. Pultdach 0°-7°. Die Einrichtung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen ist unzulässig.
- NEBENANLAGEN**
Nebenanlagen außerhalb der Baulinien sind unzulässig
- EINFRIEDUNG**
Höhe und Ausführung der strassenseitigen Einfriedung ist durch den Bestand bestimmt. Neue Einfriedungen bis 1,0 m Höhe, Maschendrahtzäune hinterpflanzen, rückwärtige Einfriedungen zur offenen Landschaft ohne Betonpfosten, Hinterpflanzung mit einheimischen Gehölzen.
- Private Wegfläche
vorhandene Fernmeldekabel
Telefonkabel Rhein-Main-Donau AG

- B. FÜR DIE HINWEISE**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern
vorhandene Wohngebäude mit Angabe der Gebäudeform
vorhandene Nebengebäude

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
Aschaffenburg, Frohsinnstraße 28 Telefon 24891
Aschaffenburg, 17.9.71/28.6.73 / 28.2.74

Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 2, Abs. 6 BBauG. vom 17. 7.73 bis 17. 8.73 öffentlich ausgelegt.

Obernau, 21. JUNI 1974
Gemeinde Obernau
A. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 28. 2. 74 gem. § 10 BBauG. am 28. 2. 74 als Satzung beschlossen.

Obernau, 21. JUNI 1974
Gemeinde Obernau
A. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk: Mit / ohne Anlagen gemäß § 11 BBauG. genehmigt.
Aschaffenburg, den 30. 6. 1975
Landratsamt Aschaffenburg
I.A.

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG. vom 18. August 1975 bis 18. Sept. 1975 öffentlich ausgelegt worden. Die Genehmigung und Auslegung ist am 7. August 1975 bekanntgemacht worden. Damit ist der Plan gem. § 12 BBauG. am 18. Aug. 1975 rechtsverbindlich geworden.

Obernau, 18. Sep. 1975
Gemeinde Obernau
A. Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan "Mainrain-Sulzbacher Straße"
vom 17.9.72. Geändert: 28.6.73, 28.2.74,

1. Allgemeines:

Die Bebauung an der Sulzbacher Straße (St. 2309) und am Bahnweg soll vervollständigt und nach Südosten um einige Grundstücke erweitert werden. Die Bebauung wird durch die Wasserschutzzone für die Brunnen der Gemeinde begrenzt.

Grenzen des Geltungsbereiches:

Nordwest: bis einschließlich Pl.Nr. 7540

Nordost : Sulzbacher Straße, Bahnweg

Südwest : Von Pl.Nr. 7518 bis einschließlich 7540

Änderung vom 28.6.73: Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden beachtet.

Änderung vom 28.2.74: Die Bebauung auf den Grundstücken 7532, 7533, 7534 wurde geändert.

2. Verkehrsverbindungen:

Die Zufahrt zu den Baugrundstücken erfolgt über die Sulzbacher Straße, den Weg zum Ländeplatz und den Bahnweg.

3. Planungsumfang:

3.1 Größe des Geltungsbereiches: ca. 1,2 ha

3.2 Art der baulichen Nutzung : Allgemeines Wohngebiet

3.3 Bauliche Nutzung.

A. Geplante Bebauung

Bauform	Zahl der Bauplätze	Wohnungen	Bewohner (je Wohnung 3)
1. E = Erdgeschoß (Bungalow)	3	3	9
2. E+1=Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß	<u>5</u> 8	<u>8</u> 11	<u>24</u> 33

B. Vorhandene Bebauung:

5 Häuser mit ca. Bewohnern

20

Voraussichtliche Bewohnerzahl:

53

- 4.+5. Keine öffentlichen Bedarfsflächen,
keine öffentlichen Grünanlagen.

6. Schulversorgung:

Neue Volksschule, Schulweg max. 1.800 m

7. Bodenordnende Maßnahmen:

Grenzregelungen werden in einigen Fällen erforderlich.

8. Erschließung:

8.1 Straßenherstellung

8.11 Die Sulzbacher Straße ist ausgebaut, Gesamtbreite
einschl. der Gehwege 8,50 m

Weg zum Ländeplatz 5,50 m Gesamtbreite,

Bahnweg 5,00 m Gesamtbreite.

8.12 Schwarzdecke, Betonrandsteine.

8.2 Kanalisation:

Mischsystem, Betonrohre, gemeindliche Kläranlage vorhanden.
Die geplanten Häuser am Bahnweg sind nur über Hebeanlagen zu
entwässern. Der Straßenkanal hat keine ausreichende Tiefe.

8.3 Wasserversorgung:

Hochbehälter mit 500 cbm Fassungsvermögen.

8.4 Energieversorgung:

Überlandwerk Weinfranken

8.5 Straßenbeleuchtung:

Teilweise vorhanden

9. Kosten der Erschließung:

9.1	Straßen- und Wegeflächen ohne Sulzbacher Straße für Weg zum Ländeplatz und Bahnweg ca. 900 qm je qm Straßenfläche 50,-- DM	900 x 50,--	= 45 000,00 DM
9.2	Kanal ca. 50 lfdm. je lfdm. 150,--	50 x 150,--	= 7 500,00 DM
9.3	Wasserversorgung ca. 50 lfdm. je lfdm. 50,-- DM	50 x 50,--	= 2 500,00 DM
9.4	Straßenbeleuchtung		5 000,00 DM
	Voraussichtliche Erschließungskosten:		60 000,00 DM
	Der Anteil der Gemeinde beträgt 10 %.		=====

Aufgestellt:

ARCHITEKT **SCHÄFFNER**
DIPLOM-ING. **SCHÄFFNER**
ASCHAFFENBURG, FROHSINNSTR. 23

Aschaffenburg, 31.5.1972

geändert: 28.6.1973

geändert: 28.2.1974

Anerkannt:

Obernau 28. 2. 1974

Gemeinde Obernau

A. Bürgermeister