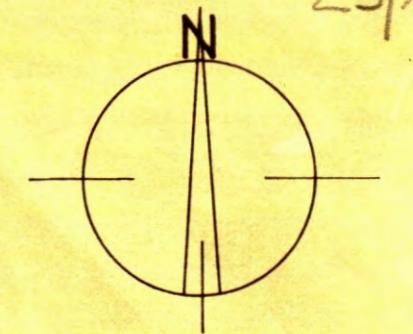


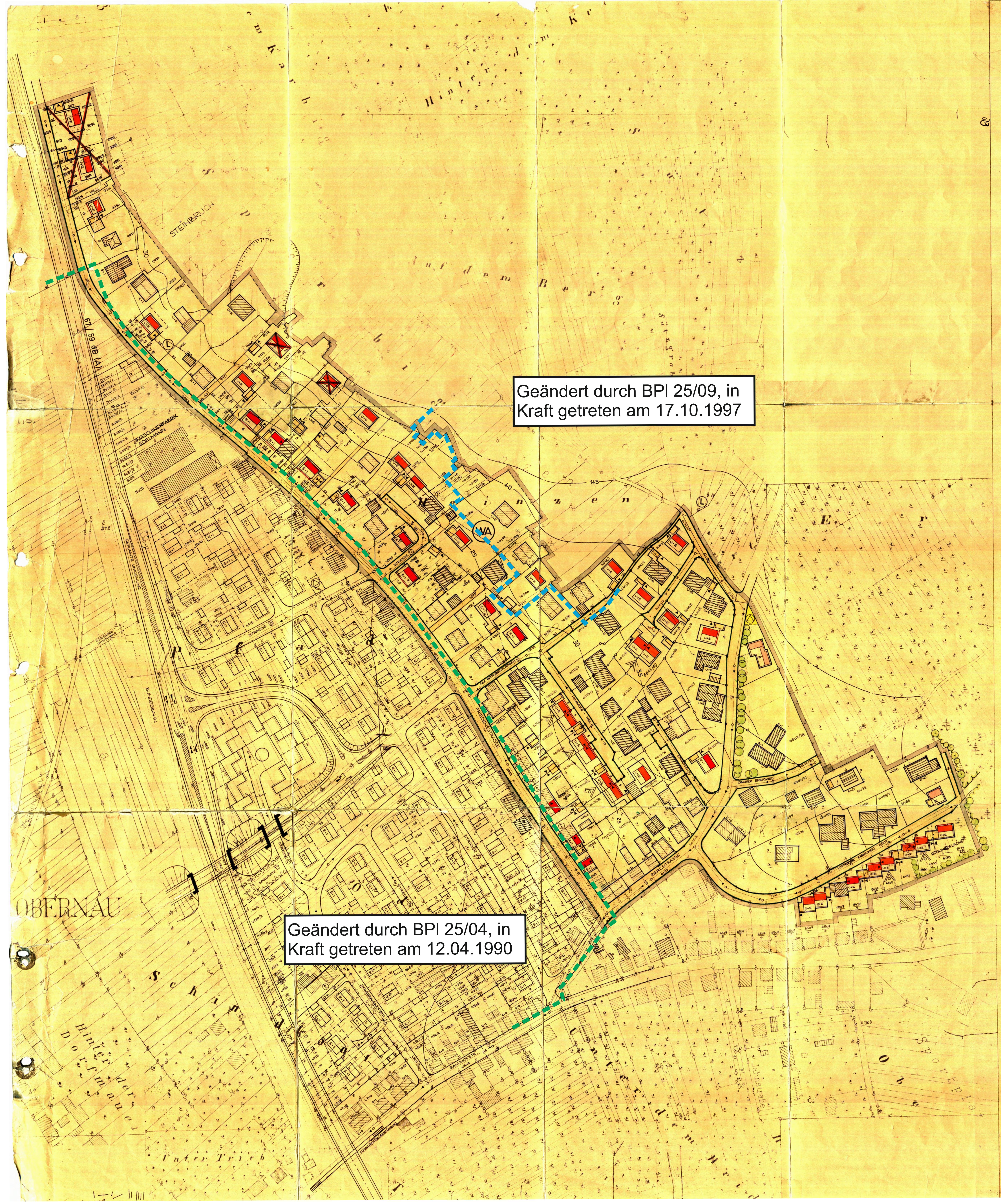
Original

Bau N 01968



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

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



ZEICHNERKLÄRUNG
A. FESTSETZUNGEN
Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO
Planungsrichtpegel 57dB(A) Erreichbarkeit II Gemeindebauliche Nutzung S. 5.5.7.1, Nr. 3

OFFENE BAUWEISE
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 17 der BauNVO
Bei 1 + 2 Vollgeschossen = 0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL
GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL

Bei 1 Vollgeschoss = 0,5
Bei 2 Vollgeschossen = 0,8

E=Erdschoss (Baugelände), Satteldach 20°-30°, Dachausbau nach Bay 80. Nur liegende Dachfenster

Baugrundstück mind. 600 cm, größte Haussilge 18,0 m, Auffüllungen und Stützmauern talseits bis 1,30 m.

U+E=Untergeschoss und Erdgeschoss (Haushaus), Satteldach 30°-35°, Dachausbau nach Bay 80, nur liegende Dachfenster ohne Kniestock, Traufhöhe bis 6,0 m über Gelände, Baugrundstück mind. 600 cm, größte Haussilge 18,0 m, Auffüllungen und Stützmauern talseits bis 1,30 m.

U+E=Erdschoss (Baugelände), Satteldach 30°-35°, Dachausbau nach Bay 80, nur liegende Dachfenster ohne Kniestock, Traufhöhe bis 6,0 m über Gelände, Baugrundstück mind. 450 cm, größte Haussilge 16,0 m, Auffüllungen und Stützmauern talseits bis 1,30 m.

U+E=Erdschoss (Baugelände), Satteldach 30°-35°, Dachausbau nach Bay 80, nur liegende Dachfenster ohne Kniestock, Traufhöhe bis 6,0 m über Gelände, Baugrundstück mind. 600 cm, größte Haussilge 18,0 m, Auffüllungen und Stützmauern talseits bis 1,30 m.

Garagen, Dachform Flachdach 0°-7° oder Satteldach dem Wohnhaus entsprechend. Nebeneinanderliegende Garagen in gleicher Flucht, Dachform abweichen. Abstand von den Straßenbegrenzungslinien mindestens 3,0 m. Ausnahme bei starkem Hangneigung 3,0 m.

E+L=Erdschoss (Baugelände), Satteldach 30°-35°, Dachausbau nach Bay 80, nur liegende Dachfenster ohne Kniestock, Traufhöhe bis 6,0 m über Gelände, Baugrundstück mind. 450 cm, größte Haussilge 16,0 m, Auffüllungen und Stützmauern talseits bis 1,30 m.

Garagen, Dachform Flachdach 0°-7° oder Satteldach dem Wohnhaus entsprechend. Nebeneinanderliegende Garagen in gleicher Flucht, Dachform abweichen. Abstand von den Straßenbegrenzungslinien mindestens 3,0 m. Ausnahme bei starkem Hangneigung 3,0 m.

DIE AUSNAHMEREGELUNG IN ART. 7 Abs. 5 BauBau wird

dem Gelände entsprechend bis 2,75 m, talseits der Straße, die sich bei gleicher Dachneigung

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Nach Maßgabe der Straßenplanung, unter Beachtung der festgesetzten Traufhöhe.

STRASSENBERGRENZUNGSLINIE FÜR ÖFFENTL. VERKEHRSFÄLLE

Baulinie (zwingend)

Baugrenze (nicht zwingend)

Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation

Private Freiflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Private Verkehrsfläche

Nur Doppelhäuser zulässig

Grenzbauung zwingend

Breite der Straßen-, Wege- und Vorgartenflächen

Die eingezzeichnete Firstrichtung ist zwingend.

Landschaftsschutzgrenze

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung wird auf 1,00 m festgesetzt. Innerhalb eines Straßenabschnitts ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Rückwärtige Einfriedungen nicht höher als 1,30 m, keine Betonposten.

Seitliche und Rückwärtige Einpfosten am Übergang zur offenen Landschaft sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu hinterpflanzen.

Vorhandener Bewuchs ist zu erhalten.

Mit dem Bauantrag ist ein Plan für die Freiflächengestaltung vorzulegen.

Vorhandene Böschungsbeplantung auf der Nordostecke der Bergstraße ist zu erhalten.

Baustand E+D=Erdg.-oder ausgebauter Dachg., der E+L=Erdg.u. 1 Vollg. Satteldach 30° aufgestellt wird.

Abstand der Kamine von Waldrand auf Pl.Nr. 6483 um 6486 mind. 30 m. Prallbleche sind anzubringen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

○○○ Böschungsbeplantung auf der Nordostecke der Bergstraße ist zu erhalten.

○○○○ Böschungsbeplantung auf der Nordostecke der Bergstraße ist zu erhalten.

KAMINE

Für die Bebauung der Fl.Nr. 6477/2 und 6478 wird wegen der Waldhöhle Elektro- oder Gasleitung vorgeschrieben.

Für Schäden durch umstehende Bäume wird vom Bauherrn eine Verzichtserklärung auf Ersatzleistungen gefordert.

B. HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücknummern

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

Vorhandene Wohngebäude mit Angabe der Gebäudeform und Firstrichtung, Bsp.: E+D=Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss.

Vorhandene Nebengebäude

Kabelschutzausweisungen sind zu beachten.

Abwasserkanal

Waldgrenze

Aquivalenter Dauerschall nach Vornorm DIN 18005

1. Soweit der Planungsrichtpegel überschritten wird, sind für Wohngebäude geeignete und ausreichende bauliche und sonstige Anpassungsmaßnahmen nach Maß d. Bayer. Staatsminister, d. Innen vom 13.3.73 MABu 252 erforderlich.

2. Von diesen Schallschutzmaßnahmen sind diejenigen Wohngebäude ausgeschlossen, die vor dem ersten Auslegung des Bebauungsplanes (in dem die Trasse der Stadtstraße 230 neu bereits enthalten war) bestanden haben.

Diese Schallschutzmaßnahmen sind vom Straßenbau lastträger im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vorzunehmen.

IMMISSIONSBEREICH DER FA. EDELMANN

Der geltende Immissionsschutzpegel für Allg. Wohnung wird über schriftlich übertragen.

Erstdat. II Gemeindebauliche Nutzung S. 5.5.7.3

Ausgearbeitet:

Architekt Dipl. Ing. Wolfgang Schaffner

Wilhelmsstr. 59 44 101

Aschaffenburg, 6.9.67/12.3.70/30.3.73/9.4.76/S.5.7.7

Der Bebauungsplanaufstellung hat gem. § 2, Abs. 6 BBauG vom 17. 5. 76 bis 17. 6. 76 öffentlich ausgelegen.

Obernau, 18. AUG. 1976

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 9. 4. 76 gem. § 10 BBauG am 24. 6. 76 als Satzung beschlossen.

Obernau, 18. AUG. 1976

Genehmigungsvermerk: Mit / ohne Auflagen gemäß § 11 BBauG mit Vlg. vom 14. Jun. 1977 Nr. 111-110-195/W-1/P genehmigt.

Aschaffenburg, den 15. 6. 1977

Landratsamt Aschaffenburg

~~VON DER GEMEINDEVERWALTUNG AUFGENOMMEN~~

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG vom 24. Jun. 1977 öffentlich ausgestellt worden. Die Genehmigung und Auslegung ist am 24. Jun. 1977 bekanntgemacht worden. Damit ist der Plan gem. § 12 BBauG am 24. Jun. 1977 rechtsverbindlich geworden.

Gemeinde Obernau

1. Bürgermeister

Obernau, 27. JUNI 1977

2. Bürgermeister

Gemeinde Obernau - Landkreis Aschaffenburg

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 Verkehrs träger noch hinzugefügt.

Änderung vom 9.4.76

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

1. Landratsamt Kreisbaumeister 14.8.75
- Die Erschließung der Rückgebäude und die vorgeschlagenen Teilungsgrenzen der Grundstücke Fl.Nr. 10.000, 10.001, 10.019, 10.197 und 10.200 wurden eingezzeichnet.
 - Der Hinweis auf Schallschutzmaßnahmen durch geplante Staatsstraße, Bundesbahnstrecke und Firma Edelmann.
 - Eintragung des Planzeichens für Doppelhäuser für Fl.Nr. 6015, 21-26 und 6015/8.
 - Grenzanbau für Doppelhäuser und Garagen durch Pfeil in Plan und Legende kenntlich gemacht.
 - Vorgartentiefe an den wesentlichen Punkten vermaßt.
 - Einplanung der Garagen für Fl.Nr. 6015/22 + 23.
 - Die zulässige Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet richtet sich nach § 4 der Baunutzungsverordnung.
2. Naturschutz, Landschaftsschutz und Immissionsschutz
- I. Natur- und Landschaftsschutz 14.1.76
- 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.
 - Erweiterung um 2 Bauplätze nach Norden
Die Erweiterung wird aufrechterhalten.
 - 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.
 - Südseite - Unterer Erbigweg
Der Eingriff in den Wald ist sehr gering. Die Planung wird aufrechterhalten.

- II. Naturschutzbeauftragter Würzburg 22.9.75
a. Der Böschungsbewuchs an der Bergstraße wird erhalten.
Ein Kinderspielplatz wird im 2. Abschnitt des Bebauungsplanes eingeplant.
- b. Die Höhe der rückwärtigen Einfriedungen wird auf 1,30 m festgesetzt. Betonpfosten sind nicht zugelassen.
- III. Immissionsschutz 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 Bewuchs 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)
nachts 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-Ödig" 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, Wilhelmsstraße 59

Aschaffenburg, 30. 3.75
geändert: 9. 4.76



Anerkannt:

Gemeinderatsbeschl. 24.6.76, Nr. 5
GEMEINDE OBERNAU

(Wagelohner)
1. Bürgermeister
Obernau, 16. August 1976