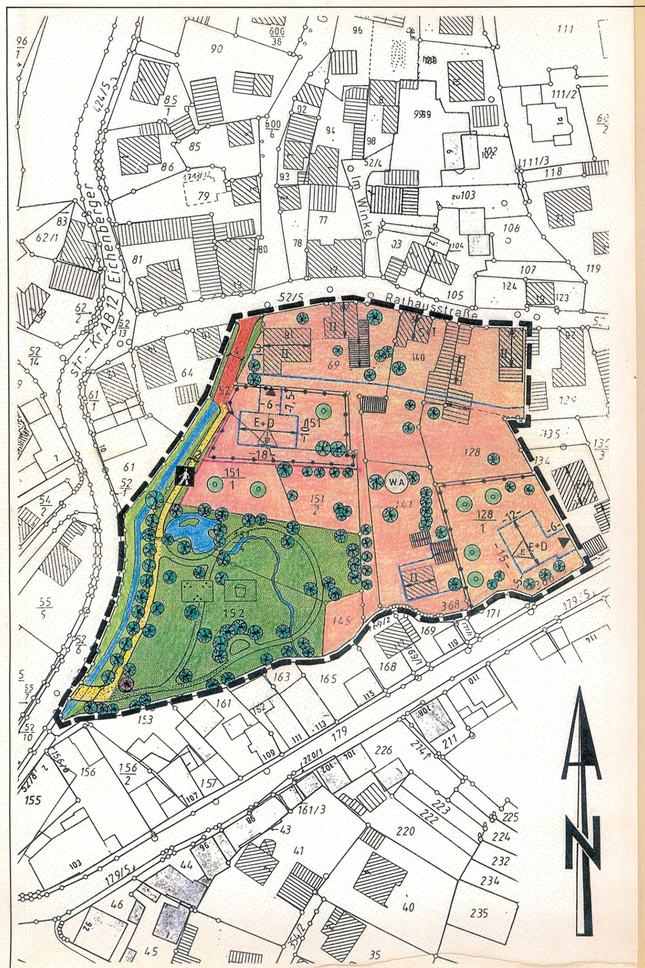

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA — Allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse:
- E+D — Erdgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze; im Interesse einer weitgehenden Hochwassersicherheit ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß mindestens 0,6 m über natürlichem Gelände anzuordnen. Kniestock nicht zulässig.
- Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenzen
- Grenzbebauung zwingend (nur für Garagen)
- Firstrichtung zwingend; Quergiebel, die sich dem Hauptbaukörper unterordnen, sind zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig. Satteldach, Neigung 45° bis 48°
- E — Nur Einzelhaus zulässig. Satteldach, Neigung 40° bis 45°
- Wirtschaftsweg (Schotterbefestigung)
- Fußweg (Schotterbefestigung)
- Verkehrsgrün
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Parkanlage
- Wasserfläche
- Bäume vorhanden (zu erhalten)
- Bäume zu pflanzen (Standort ist nicht festgesetzt)
- 4,0 — Maße in Meter, z.B. 4,0 m

B. Für die Hinweise

- Bestehende Wohngebäude (Firstrichtung dargestellt) I = 1 Vollgeschoß, D = Dachgeschoß, S = Sockelgeschoß
- Bestehende Nebengebäude und Garagen (Firstrichtung)
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 141 — Flurstücksnummern

B HINWEISE

1. Wasser

Schutzvorkehrungen gegen Schäden durch Oberflächen- oder Schichtenwasser sind von den Bauherren eigenverantwortlich zu treffen. Vor allen wird auf die möglichen Auswirkungen der beiden Fließgewässer "Sailaufbach" und "Eichenberger Bach" hingewiesen.
Quell- und Drainsammelwasser darf nicht in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden.
Der Einbau von Regenwassernutzanlagen wird gemäß der Richtlinien der Gemeinde Sailauf finanziell gefördert.

2. Schallschutz

Gemäß DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 gelten die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte
- tags 55 dB
- nachts 45 dB (allgemein) / 40 dB (für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben)

Ausgearbeitet:

Bauverwaltung der GEMEINDE SAILAUF

Rathausstraße 9, 63877 SAILAUF

Thomas Schmitt, Dipl.-Ing. (FH)

Sailauf, 04. Januar 1994

Geändert:

Sailauf, 29. August 1994

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26. April 1993 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Beschluß wurde am 21. Mai 1993 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung 04. Januar 1994 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. Januar 1994 bis einschließlich 10. Februar 1994 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Anhörung mit Erörterung hat am 10. Februar 1994 stattgefunden.

Sailauf, den 27. Sep. 1994

Steigerwald
1. Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21. März 1994 gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan in der Fassung vom 21. März 1994 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig gebilligt.

Sailauf, den 27. Sep. 1994

Steigerwald
1. Bürgermeister

Anzeigeverfahren

AZ: 50.1-610-Nr. 159
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Aschaffenburg, den 27.10.94
LANDRATSAMT
I. A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde gemäß § 12 BauGB am 11. Nov. 1994 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag während der üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Sailauf, den 11. Nov. 1994

Steigerwald
1. Bürgermeister

SATZUNG

der Gemeinde Sailauf über den Bebauungs- und Grünordnungsplan

"POSTWIESE"

Aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. April 1993, des Art. 91 Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erläßt die Gemeinde Sailauf den am 21. März 1994 als Satzung beschlossenen und dem Landratsamt Aschaffenburg am ..... (Nr. .....) angezeigten Bebauungs- und Grünordnungsplan "POSTWIESE".

§ 1 Der Bebauungs- und Grünordnungsplan gilt für das "Allgemeine Wohngebiet POSTWIESE" der Gemeinde Sailauf.

§ 2 Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen.

§ 3 Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

A FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das mit "WA" bezeichnete Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. April 1993 festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich aus den gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO nachfolgend aufgeführten Festsetzungen kein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Die Abstandsflächenregelung im Sinne der Art. 6 und 7 BayBO ist zu beachten.

2.1 Für die Grundstücke Fl.Nr. 69, 128, 140, 141 und 145:
Die vorhandenen baulichen Anlagen sind, sofern sie legal geschaffen wurden, in ihrer bisherigen Ausübung bestandsgeschützt.
Wiederherstellungs- und Instandsetzungsarbeiten sind zulässig. Die Errichtung, der Ersatz oder die Erweiterung von Wohngebäuden ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Firsthöhen und Anzahl der Vollgeschosse zu erweiternder oder neu zu errichtender Wohngebäude dürfen den Baubestand nicht überschreiten; eine Unterkellerung ist unzulässig. Dachform und Neigung sind entsprechend dem Bestand auszuführen; ausnahmsweise dürfen Dächer mit einer Neigung zwischen 40 und 46 Grad ausgeführt werden.

2.2 Für das Grundstück Fl.Nr. 128/1:
Innerhalb der Baugrenzen darf ein Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten sowie eine Doppelgarage errichtet werden; eine Unterkellerung ist unzulässig. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf E + D festgesetzt; die Dachneigung darf zwischen 40 und 45 Grad betragen. Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.3 Für eine Teilfläche aus den Grundstücken Fl.Nr. 151, 151/1 und 151/2:
Innerhalb der Baugrenzen dürfen zwei Doppelhaushälften mit je 1 Wohneinheit sowie eine Doppelgarage errichtet werden. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf E + D festgesetzt; eine Unterkellerung ist unzulässig. Die Dachneigung darf zwischen 45 und 48 Grad betragen. Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.4 Auf den verbleibenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden.

3. Gestaltung der Gebäude

Die Dachdeckung muß in Art und Farbe den Dächern der Umgebung entsprechen. Harte Bedachung in braunen bis roten Tönen ist zu bevorzugen; Wellplatten sind unzulässig.

4. Dachgauben

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufläge.
- Abstand von Ortgängen mindestens 2,50m.
- Schleppgauben dürfen nur bei Dachneigungen von mehr als 45 Grad errichtet werden.
- Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

5. Geländeveränderungen

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe oder zum Schutz gegen Oberflächenwasser sind unzulässig.

6. Garagen und Stellplätze

Es gilt die "Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung" der Gemeinde Sailauf; ausnahmsweise darf zur Ausweisung von Stellplätzen auch die Vorgartenzone zur Hälfte in Anspruch genommen werden.

7. Bepflanzung und Aufwuchs

7.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke Fl.Nr. 128/1, 151, 151/1 und 151/2 sind als Streuobstwiesen anzulegen.

7.2 Die nicht überbauten Flächen der restlichen Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten; eine entsprechende Durch- bzw. Eingrünung der Grundstücke ist gefordert.

Die Anzahl der vorhandenen Bäume ist ausreichend, der Nadelholzanteil ist jedoch zu hoch. Vorhandener Baumbestand ist zu schützen; für Ersatz- und Ausgleichspflanzungen sind Hochstämme zu verwenden.

Pflanzbeispiele:

Acer campestre (Feldahorn), Aesculus carnea (Rotblühende Roßkastanie), Alnus glutinosa (Roterle), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Robinia pseudoacacia (Scheinakazie), Tilia cordata (Winterlinde), Obstbäume.

7.3 Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan (unter Beachtung § 2 Abs. 2 Nr. 10 BauVerfV) vorzulegen.

8. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf 80 cm nicht überschreiten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen mit einer Höhe von 1,30 m errichtet werden.
Einfriedungen dürfen nur in gut wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, als Material ist Holz zu bevorzugen; Sockel in Massivbauweise sind unzulässig. Zum Gewässer ist ein Mindestabstand von 5m einzuhalten.

GEMEINDE SAILAUF

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

POSTWIESE

MASSTAB 1 : 1000

2. Ausfertigung für die Gemeinde