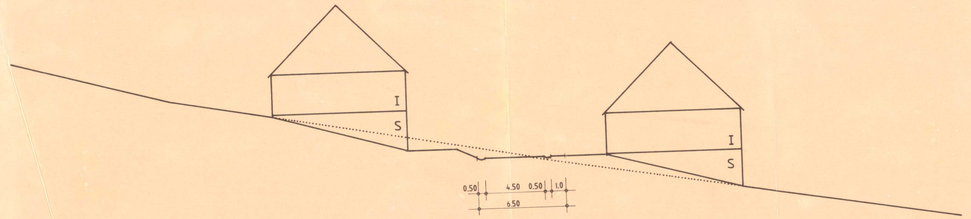

MISCHVERKEHRSFLÄCHE
PFLASTERRINNE 0.50m
ASPHALTIERTE FLÄCHE 4.50m

NORD

M. 1:1000

Präambel
Aufgrund des
des Art. 23
diese Bebau
henden text

Rechtenbach,

Der Gemeinde
ungsplanände
ortsüblich

Rechtenbach

Der Entwurf
wurde mit d
bis 30.06.1992 öffentlich ausgelegt.

Rechtenbach,

Die Gemeinde hat
ungsplanänderung
als Satzung bes

Rechtenbach,

Genehmigungsverf

Die Durchführung
am 15.01.1993 ge
planänderung mit
stunden zu jeder
Verlangen Auskun

Rechtenbach,

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-
Wilhelmstraße 59
Telefon 06021/44

Aschaffenburg, 1

III - 610/3

2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Lärchenweg-Hüttenmeistersäcker" der Gemeinde Rechtenbach

Der obengenannte Bauleitplan wird wie folgt geändert:

Zulässig sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit jeweils einer Dachneigung von 40° bis 46°. Die Walmhöhe darf höchstens 1/3 der Giebelhöhe betragen.

Begründung:

Aufgrund allgemeiner Gestaltungsvorstellungen wird im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans die Errichtung von Krüppelwalmdächern zugelassen.

Nach den bisherigen Festsetzungen war die Dachform "Satteldach" vorgeschrieben.

Aus ortsplanerischer Sicht ist die Zulässigkeit von Krüppelwalmdächern unbedenklich.

Rechtenbach, 20.12.1994

K r e t z
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.01.1995 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Entwurf der Änderung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.1995 bis 14.03.1995 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Rechtenbach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 31.03.1995 die Änderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 30.12.1994 als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt hat die Änderung mit Schreiben vom 19.07.1995, AZ: 510-610 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 04.08.1995 gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Rechtenbach, 25.07.1995

K r e t z
1. Bürgermeister

3. Änderung des Bebauungsplanes „Lärchenweg-Hüttenmeistersäcker" der Gemeinde Rechtenbach

v. 15.12.1997

Der Bebauungsplan „Lärchenweg-Hüttenmeistersäcker" wird wie folgt geändert:

Die Sätze 1, 3 und 4 der Festsetzung **„Zahl der Vollgeschosse"** erhalten jeweils folgende Fassung:

„3 Vollgeschosse als Höchstgrenze (1 Vollgeschoß und je 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockel- und Dachgeschoß)

Wandhöhe bis 5 m über natürlichem Gelände. Talseits Wandhöhe bis 8 m über natürlichem Gelände, gemessen in Wandmitte".

Die bestehende zeichnerische Festsetzung zu den Wandhöhen wird gegenstandslos.

Bei den Festsetzungen **„Dachgaupen"** werden Einzel- und Doppelgaupen zugelassen.

Die Festsetzungen **„Zufahrt, Geländeveränderungen und Ausnahmeregelung für Garagen"** werden ersatzlos gestrichen.

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Festsetzung über die Firstrichtung wird gestrichen.

Weiterhin gestrichen wird bei der Festsetzung **„Garagen"** die Nr. 3. Die Nrn. 1, 4 und 5 erhalten jeweils folgende Fassung:

„1. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Dachform: Satteldach oder Krüppelwalmdach oder Flachdach 0° - 7°.
4. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 3 m. „

4. Änderung des Bebauungsplans „Lärchenweg-Hüttenmeistersacker" der Gemeinde Rechtenbach

Der Bebauungsplan „Lärchenweg-Hüttenmeistersacker" wird wie folgt geändert:

Die Festsetzung „DACHDECKUNG Nur rotes Material verwenden" wird gestrichen.

Begründung:

Der Bebauungsplan „Lärchenweg-Hüttenmeistersacker wurde am 25.05.1990 rechtskräftig. Er enthält bezüglich der Dacheindeckung eine Beschränkung, die den heutigen Wünschen der Bauwerber nicht mehr entsprechen. Die Gemeinde Rechtenbach möchte den Bauwerbern eine möglichst große Gestaltungsfreiheit einräumen. Um dem Rechnung zu tragen, wurde die Streichung vorgenommen.
Die Gestaltungsfreiheit ist städtebaulich vertretbar und entspricht dem Bestreben der Gemeinde Rechtenbach, den Bürgerinnen und Bürger einen möglichst großen Freiraum zu bieten.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
Somit liegen die Voraussetzungen vor, dass die Änderung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird.

Rechtenbach, 16.04.2018

Bittel
Erster Bürgermeister
der Gemeinde Rechtenbach

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücke als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nadelholzanteil höchstens 20 %.

STELLFLÄCHEN
Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 40 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Treffen die Stellflächen zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

EINFRIEDUNG
An der Straße talseits bis 0,3 m mit Hecken oder Mäuerchen, bergseits sind Mauern bis 0,8 m Höhe zulässig, wenn dahinter aufgefüllt wird, ansonsten Einfriedung bis 0,3 m. Höhere Einfriedungen bis 1,3 m sind auf die Hausflucht zurückzusetzen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind ab der Hausflucht Einfriedungen bis 1,3 m möglich. Betonpfosten sind nicht erlaubt.

Vorhandene Gehölze, die zu erhalten sind.

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM
In den Vorgärten sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume entsprechend den nachstehenden Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16-18 cm Stammumfang.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM
Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Eine Anrechnung auf das Pflanzgebot ist möglich.

Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf öffentlichem Grund. Stammumfang 18-20 cm.

Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME:
Feldahorn (Acer campestre), Stieleiche (Quercus robur), Spitzahorn (Acer platanoides), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Obstbäume.

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Schlehdorn (Prunus spinosa).

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
12234 Flurstücksnummer
360 Höhenlinie
Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Vollgeschoß, II = 2 Vollgeschosse, S = Sockelgeschoß, D = Dachgeschoß
Vorgeschlagene Wohngebäude
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
Vorhandene Neben- und Garagengebäude
Vorgeschlagene Garagenstandorte

ABSTANDSREGELUNG GARAGEN
Nach Art. 6 + 7 der BayBO.
Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig (nicht zwingend).

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT
Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A), bzw. 40 dB(A): Dorfgebiet - MD - tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A), bzw. 45 dB(A). Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BÖSCHUNGEN
Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

LAGEPLAN
Dem Bauantrag ist ein Lageplan für das Gesamtgrundstück beizufügen, aus dem insbesondere hervorgeht: vorhandener Bewuchs, Aufteilung der Pflanzflächen und der befestigten Fläche, Geländeschnitt.

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER
Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER
Auf gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkniederschlägen ist besonders zu achten.

GEMEINDE RECHTENBACH
LANDKREIS MAIN-SPESSART

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

LÄRCHENWEG - HÜTTENMEISTERSACKER
1. ÄNDERUNG

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung

MD Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO)
Bei 1 Vollgeschoß = 0,5 GFZ
Bei 2 Vollgeschossen = 0,8 GFZ

GRUNDFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO)
Bei 1-2 Vollgeschossen = 0,4 GRZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
I+S
1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoß zwingend. Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. ~~Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach Dachneigung 40°-46°, ohne Kniestock.~~ s. 1. Änderung

DACHGAUBEN (*) siehe 3. Änderung
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
2. Abstand von Ortgängen mind. 2,5 m.
3. Gaubenbänder sind nicht zulässig.

DACHDECKUNG
Nur rotes Material verwenden.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTOCKE
Bei Einzelhäusern mind. 500 m².

~~GELÄNDEVERÄNDERUNGEN~~ siehe 3. Änderung
~~Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind im Hangbereich ausnahmsweise bis 0,80 m Höhe zulässig. Ausnahmen sind mit dem Bauantrag besonders nachzuweisen.~~

siehe 3. Änderung
~~Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.~~

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenfläche - Mischverkehr
Flurwege
Straßenbegrenzungslinie
Sichtflächen: Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.

GRÜNFLÄCHEN
Öffentliche Grünflächen

VERSORGUNGSFLÄCHEN
Flächen für Versorgungsanlagen - geplante Trafostation

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

~~NEBENANLAGEN~~ siehe 3. Änderung
~~Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.~~ siehe 3. Änderung

GARAGEN
1. ~~Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.~~
2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. ~~An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform.~~
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0°-7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
6. Talseits der Straßen sind freistehende Garagen unzulässig, sie sind in den Wohnhauskörper einzubeziehen. Der Garagenfußboden darf nicht höher als die Straße liegen.

(*) Neufassung d. 3. Änderung

~~AUSNAHMEREGELUNG FÜR GARAGEN~~ siehe 3. Änderung
~~Für die talseitigen Bauzeilen Wandhöhe bis 4,0 m je nach Gelände.~~

~~ZUFAHRT~~ siehe 3. Änderung
~~Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m~~ betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen, max. Steigung 10 %.

SCHALLSCHUTZ
Wegen der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes sind die Ruheräume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.

6.5 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Entwässerungsmulde
Fernmeldekabel (wird verlegt)