



M 1 : 1000

Präambel
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 98, Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.11.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.1995 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.1995 bis einschließlich 07.04.1995 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat Rechtenbach hat mit Beschluss vom 05.05.1995 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 07.02.1995 als Satzung beschlossen.

Rechtenbach, 02. Aug. 1995



A. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 04. Aug. 1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Rechtenbach,



A. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekten
Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schaffner
Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg
Tel. 06021/44101 Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 06.06.1994 / 07.02.1995

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

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

STELLFLÄCHEN
Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

EINFRIEDUNGEN
Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mäuerchen bis 0,40 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 0,80 m Höhe, bergseits sind Mauern bis 0,8 m Höhe zulässig, wenn dahinter aufgefüllt wird. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,3 m Höhe zulässig. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.

Die vorhandene Baum- und Strauchbepflanzung am Westrand und am Wendepunkt ist zu erhalten.

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 Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

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

PFLANZBEISPIELE STRÄUCHER:
Hartnagel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Schneeball (Viburnum lantana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehdorn (Prunus spinosa), Liguster (Ligustrum vulgare).

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1234 Flurstücksnummern
- 370 Höhenlinie
- Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Vollgeschöß, D = Dachgeschöß, S = Sockelgeschöß.
- Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform.
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- 000000 Wasserschutzgebiet - Weitere Schutzzone

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1. Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB. 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
Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

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

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

GEMEINDE RECHTENBACH
LANDKREIS MAIN - SPESSART

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN
OBERE BÜRGERMEISTERSTRASSE

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 Bauutzungsverordnung.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
Im WA-Gebiet bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
Im WA-Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+IS
1 Vollgeschöß, 1 als Vollgeschöß anzurechnendes Sockelgeschöß und 1 als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschöß zwingend. Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände, Tal-seite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach.

DACHGAUBEN
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.
1. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
2. Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m.
3. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
Bei Einzelhäusern mind. 500 m²

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
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 zu begründen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- △ Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- △ Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- Mischverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie.

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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 Flucht, Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0°-7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

ZUFAHRT

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen, max. Steigung 10 %.

5.0 Breite in Meter (z.B. Vorgartentiefe).

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.