



**Präambel:**  
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-1) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-1) in der derzeit geltenden Fassung hat der Marktgemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 12.09.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.
  - Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.10.2016 hat in der Zeit vom 05.12.2016 bis 09.01.2017 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.10.2016 hat in der Zeit vom 05.12.2016 bis 09.01.2017 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 30.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 30.05.2017 die Begründung, die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017 stattgefunden.
  - Der Markt Schöllkrippen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 05.09.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.09.2017 als Satzung beschlossen.
- Schöllkrippen, den .....
1. Bürgermeister
- Ausgefertigt:
- Schöllkrippen, den .....
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 12.10.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
- Schöllkrippen, den .....
1. Bürgermeister
- Ausgearbeitet:  
Bauatelier  
Dipl.- Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl.- Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021424101, Fax: 06021453323  
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@onlin.de
- Aschaffenburg, 26.10.2016, 30.05.2017, 05.09.2017

**WEITERE HINWEISE**

- 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 Gewerbetärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- IMMISSIONEN** Auf die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen wird hingewiesen.
- BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ**  
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- BERGBAU** Bei Baugrunduntersuchungen und Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren.
- BÖSCHUNGEN** Durch Erdbewegung entstehende Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.
- SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER** Gegen Schichten- und Handruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- OVERFLÄCHENWASSER** Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER** Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- NIEDERSCHLAGSWASSER** Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den eigenen Grundstücken breitflächig zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswassers ist wasserrechtlich erlaubnisfrei, wenn die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) und die Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln (TRENW) beachtet werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden. Eine Verschlechterung der Hochwasserhältnisse für die Unterlieger darf durch die Niederschlagswasserabarbeitung nicht erfolgen.
- REGENERATIVE ENERGIEN** Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarthermie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

**NUTZUNGSCHABLONE**

<b>WA</b> GRZ 0,35 GFZ 0,8 I+D	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

**FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

**FREIFLÄCHENGESTALTUNG**  
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.  
Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen.  
Planinhalt: z.B. Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

**STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN**  
Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung der Befestigung in wasserundurchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigten Fahrsuren.

**FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- ARTENSCHUTZ**  
Die artenschutzrechtliche Potenzial einschätzung der Planungsgruppe Natur & Umwelt, Frankfurt a. Main vom 16.11.2016 ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.  
**Maßnahme zur Vermeidung:**  
• Baufeldräumung bzw. Erschließung des Ackers in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.  
**Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme):**  
Flurstück Nr. 851, Gemarkung Schnepfenbach, Gesamtgröße 2.453 m²  
Als Ersatz für den Verlust der Lebensstätten ist ein Blühstreifen von ca. 1.000 m² (100 m x 10 m) zur Optimierung des Lebensraumes der Ackerbesiedler anzulegen.
- PFLANZGEBOTE UND BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 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.
- PFLANZGEBOT LOCKERE BEPFLANZUNG AM ÜBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT**  
Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen gegenüber der freien Landschaft abzusichern. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.
- BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGNUNGSLEITUNGEN**  
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.
- PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE**  
PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, Grünflächen):  
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Steleiche (Quercus pedunculata), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula).
- PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum):**  
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.
- PFLANZBEISPIELE FÜR STRÄUCHER:**  
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Salweide (Salix caprea), Heckenrose (Rosa canina), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare).

- BEISPIELE FÜR KLETTERPFLANZEN:**  
Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia engelmannii), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).
- NADELGEHÖLZE**  
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

- BEISPIELE FÜR KLETTERPFLANZEN:**  
Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia engelmannii), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).
- NADELGEHÖLZE**  
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

**BESTANDSANGABEN**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Nach § 9 Abs. 6 BauGB
- Abwasserkanal

**HINWEISE**

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
  - Vorgeschlagene Garagenstandorte
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**  
Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) maßgebend.
- ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG**  
Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO

**MARKT SCHÖLLKRIPPEN  
ORTSTEIL SCHNEPPENBACH  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG  
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
NÖRDLICH DER STEINSTRASSE  
TEILERSCHLISSUNG HÖHENSTRASSE**

**FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN**

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90  
Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO  
**Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO  
**GRUNDFLÄCHENZAHL** nach § 17 und § 19 BauNVO  
**IM WA - GEBIET**  
**GRZ 0,35** Grundflächenzahl bis 0,35  
**GESCHOSSFLÄCHENZAHL** nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)  
**IM WA - GEBIET**  
**GFZ 0,8** Geschossflächenzahl bis 0,8

**ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
**H+D** 1 Vollgeschoss zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetzte Puttdach, Dachneigung 30° - 46°. Dachausbau nach BayBO. Wandhöhe Bergseite bis 4,00 m über Gelände, Talseite bis 5,00 m über Gelände.  
**GELÄNDEVERÄNDERUNGEN UND MAUERN**  
Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Mauern zur Terrassierung des Geländes bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

**BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO  
**Offene Bauweise** nach § 22 Abs. 2 BauNVO  
Zulässig sind nur Einzelhäuser  
**Baugrenze**

**NEBENANLAGEN**  
Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Abs. 1 Satz 1:  
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Baugiebelsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugelbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.  
**Firstrichtung Satteldach**  
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Planblatt anzuordnen. Garagen und Nebenanlagen sind von der Festsetzung ausgenommen.

**STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO  
**GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen.  
Je Wohneinheit, bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.  
2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartentzone verwendet werden.  
3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,50 x 5,00 m festgesetzt.

**GARAGEN UND CARPORTS (offene Garagen)**  
1. Garagen und Carports sind innerhalb der Baugiebelsflächen zulässig.  
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.  
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.  
4. Dachform: Dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.  
5. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.  
Garagen mind. 5,00 m, Carports mind. 3,00 m.

**VERKEHRSLÄCHEN**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Parken  
Verkehrsfläche  
Gehweg  
Verkehrsgrün  
Straßenbegrenzungslinie

**GRÜNFLÄCHEN**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Öffentliche Grünflächen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO  
**DACHFORMEN**  
Als Dachformen sind das Satteldach und das höhenversetzte Puttdach zulässig. Bei höhenversetzten Puttdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.

**DACHGAUBEN**  
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°, bei Schlegelgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.  
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufhöhe.  
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.  
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

**QUER-ZWERCHGIEBEL**  
Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
1. Firsthöhe muss mind. 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.  
2. Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.  
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

**DACHEINDECKUNG**  
Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

**EINFRIEDUNG**  
Einfriedungshöhe bis max. 1,30 m Höhe, davon sind Sockelmauern bis 0,40 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sichtschutzzäune von bis zu 1,80 m Höhe, auf einer Länge von jeweils 5,00 m je seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenze.

**MOBILFUNKANLAGEN**  
Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild am Ortsrand nicht zu beeinträchtigen.