

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT:

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 2-14 BauNVO)



Nutzungsbereich 1

eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß §9 BauNVO.
Nachfolgenutzung einer landwirtschaftlichen Scheune mit Umgriff

Zulässige Nutzung:

- Lagerhäuser und Lagerplätze (Teil aus BauNVO, §8, Satz 2, Punkt 1)
- landwirtschaftliche Hofstelle ohne Aufenthaltsräume
- Solar- / Photovoltaikanlagen auf Dächern

Unzulässige Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe (Teil aus BauNVO, §8, Satz 2, Punkt 1),
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude (BauNVO, §8, Satz 2, Punkt 2)
- Tankstellen (BauNVO, §8, Satz 2, Punkt 4)
- Anlagen für sportliche Zwecke (BauNVO, §8, Satz 2, Punkt 4)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (BauNVO, §8, Satz 3, Punkt 1)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (BauNVO, §8, Satz 3, Punkt 2)
- Vergnügungsstätten (BauNVO, §8, Satz 3, Punkt 3)
- Aufenthalts- und Personalräume
- Fahrzeugwäsche und -wartung
- Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen im Freien, geringe Mengen, in dafür vorgesehenen Behältern mit Auffangwannen in Gebäuden sind zugelassen
- Dauerhafte Lagerung von Baugeräten (Gerüste- und Schalelemente, Bauholz, Bauschutt etc.) und Baumittel (Mörtel, Kleber etc.)
- Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich Wasser, Kanal oder Zufahrt

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§19 BauNVO), z.B. 0,3.

0,3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§20 BauNVO), z.B. 0,3.

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§16 Abs.4 BauNVO), z.B. I = 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze.

WH 4,5 Wandhöhe als Höchstmaß, z.B. 4,0m

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der OK Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Wand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

FH 7,5 Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. 7,5m
Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der OK Gelände bis zur Oberkante des Dachfirstes an der höchsten Stelle.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördlich der Ringheimer Mühle" 1. Änderung

Festsetzungen 1 / 6

BAUGRENZEN, BAUWEISE

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs. 1 u. 3 BauNVO) für Hauptgebäude

Baulinie (§23 Abs. 1 und 2 BauNVO) für Hauptgebäude

VERKEHRSFÄCHEN

(§9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

private Verkehrsflächen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§9 Abs. 6 BauGB)

Elektrizität / Trafostationen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr.18a und Abs. 6 BauGB)

Nicht zulässig sind außerhalb der Baugrenzen für Landwirtschaftliche Gebäude Bebauungen oder Flächenbefestigungen jeglicher Art.

Nutzungsbereich 3
Ausgleichsfläche für die Flächenbefestigung des Nutzungsbereiches 1 als Streuobstwiese, 830m²

Nutzungsbereich 4
Versickerungsflächen für das Regenwasser der Dachflächen der Gebäude des Nutzungsbereiches 1

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr.20 und Abs. 6 BauGB)

Bezüglich der Grünflächen und Begrünung wurde der Grünordnungsplan aus der Ursprungsplanung umgesetzt.
Nicht zulässig sind Bebauungen oder Flächenbefestigungen jeglicher Art.

Nutzungsbereich 2
Randeingrünung als Sichtschutz (private Begrünung)

Nutzungsbereich 5
Gemeindliche Grünfläche

zu erhaltende Begrünung (Bäume)

geplante Begrünung (Bäume)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördlich der Ringheimer Mühle" 1. Änderung

HINWEISE

NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzungsbereich 1 eingeschränktes Gewerbegebiet Lagerhäuser und Lagerplätze landwirtschaftliche Hofstelle ohne Aufenthaltsräume	0.3	0.3
Grundflächenzahl		
Geschossflächenzahl		

BEBAUUNGSSCHABLONE

Bauformen 2 vorhandene Lagerhäuser	
I	PD 12° - 20°
WH 4.00	FH 7.50
Name des Bauwerks	
Baubilder	
Skizze	
Geschossigkeit	Dachform und Dachneigung
Wandhöhe an der Traufkante	Firsthöhe

Trinkwasserschutz Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Aschaffenburg über das Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Aschaffenburg in der jeweils neuesten Fassung sind zu beachten.

Niederschlagswasser Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, dabei ist zu beachten:
1. Breitflächige Versickerung auf dem Grundstück
2. Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser zur Garten- bzw. Feldbewässerung. Das Überlaufwasser der Zisternen kann punktuell in den Untergrund versickern.
3. Im Freien dürfen keine Gegenstände gelagert werden, durch die ein Versickern des Niederschlagswassers unzulässig wird.
Hierzu ist eine Genehmigung beim zuständigen Landratsamt zu beantragen. Im Zuge des Bauantrages der Neubauten ist eine funktionsfähige Versickerungsanlage nachzuweisen.

Bodenfunde Es sind die Auflagen aus der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege - Archaische Denkmale - v. 31.01.2008 zu beachten. Aufgedufene Gegenstände und Funde sind unverändert zu belassen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördlich der Ringheimer Mühle" 1. Änderung

Festsetzungen 4 / 6

RECHTSGRUNDLAGEN

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen folgende Vorschriften zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

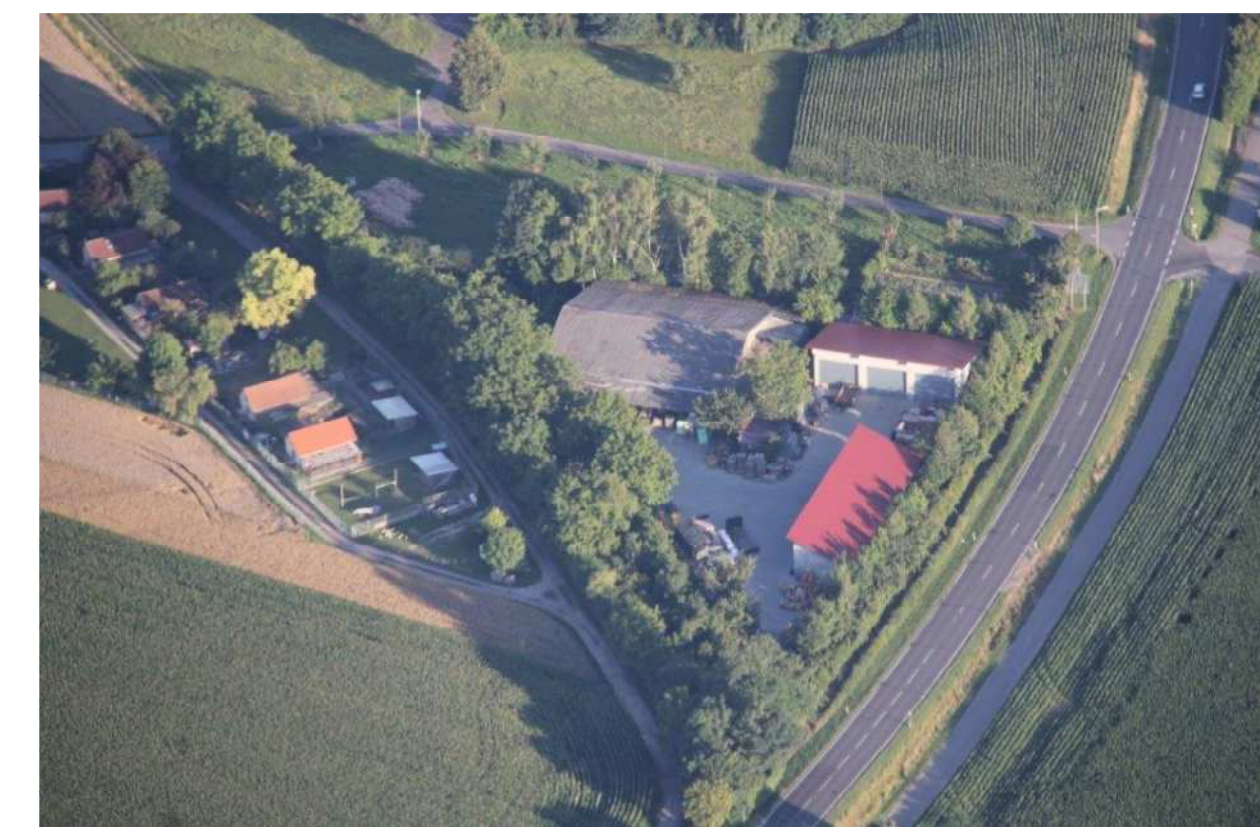
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011, S. 82), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 4. April 2017 (GVBl. S. 70) geändert worden ist.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördlich der Ringheimer Mühle" 1. Änderung

Festsetzungen 6 / 6



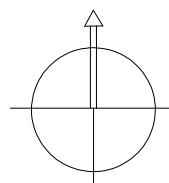
Architekturbüro
Schuler & Schickling GmbH
Diplom-Ingenieure und Architekten ByAK
Rhönstraße 1, 63762 Großostheim (Pflaumheim)
Telefon +49 6026 99881-0
Telefax +49 6026 99881-11
www.schuler-schickling.de

GEMEINDE: MARKT GROSSOSTHEIM
ORTSTEIL: GROSSOSTHEIM
STADTKREIS: LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEZEICHNUNG: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

NÖRDLICH DER RINGHEIMER MÜHLE
1. ÄNDERUNG

DATUM 06.03.2018
STAND / ERLÄUTERUNG Entwurf

NORDEN



MASSSTAB : 1:500