



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und SONSTIGE PLANZEICHEN n. d. PlanzV:

### ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- MD** Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.
- GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
- GEa** abgestuftes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 u. 5, mit dem Störungsgrad eines Mischgebietes.

**dB(A)** Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 / Mai 1987 / Teil 1 / Beibl.:  
 Beim WA-Gebiet = tags: 55 dB / nachts: 45 dB bzw. 40 dB.  
 Beim MD u. GEa-Gebiet = tags: 60 dB / nachts: 50 dB bzw. 45 dB.  
 Beim GE-Gebiet = tags: 65 dB / nachts: 55 dB bzw. 50 dB.

**t / d** Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

### MASS - OBERGRENZEN nach § 17 BauNVO:

**GRZ** Grundflächenzahl: 0,4 beim WA / 0,6 beim MD / 0,8 beim GEa.  
**GFZ** Geschossflächenzahl: 1,2 beim WA und MD / 2,2 beim GEa.

**BAUWEISEN:**  
**UI** Höchstens (ggf.) talseitiges Untergeschoß, 1 Vollgeschoß (VG) und ausgebauter Dachgeschoß / Satteldach (SD) 38 - 45° / Traufhöhe (TH) bis max. 7,00 m über (falsseitigem) Gelände / TH bergseitig max. 4,00 m  
 Farbe der Dachdeckung: dunkelrot/rotbraun  
 Bei dazu fehlender Hangneigung ohne talseitiges Untergeschoß!

**II** Höchstens 2 Vollgeschosse und Dachgeschoß als Bestand!  
**UII** = mit talseitigem Untergeschoß, bis Traufhöhe max. 8,75 m als Bestand!

### DACH-GESTALTUNG:

**Dachausbau** nach Art. 48 BayBO bzw. § 29 BauGB.  
 Dachhöhe max. 6,25 m über Dachgeschoß-OK.FFB.

**Krüppelwalme** siehe unten Rubrik „Allgemeines“!  
 Kniestöcke über 0,40 m Außenhöhe sind unzulässig (OK FFB bis OK Sparren = Traufgesims).

Zulässig sind nur **Einzelgauben** / Blindgaubenflächen sind unzulässig.  
 Die Breite der Gesamtgauben-Ansicht darf ein Drittel der Hauptdach-Traufenlänge nicht überschreiten.  
 Ein Einzelfenster-Öffnungsmaß soll höchstens 1,13 m und die Brüstungshöhe höchstens 1,20 m betragen.  
 Dachreiter sind ab 30°, Giebelgauben ab 40°- (und Schleppegauben ab 45°) Hauptdach-Neigung möglich bzw. zulässig. Liegende Dachfenster bei flacheren Neigungen!

### GARAGEN-GESTALTUNG:

**GA** Umgrenzung der Garagenflächen  
 Gestaltung gemäß Art. 7 Abs. 5 BayBO

Talseitige Traufhöhe bei Hang-(Grenz-) Garagen: max. 4,50 m ü. Gelände  
**Je Wohnung** sind mind. 2 Garagen oder Stellplätze oder Carports nachzuweisen, jedoch bis zur 50 m<sup>2</sup>-WO-Größe ist nur 1 GA/ST/C erforderlich.

im Wohnhaus integriert =  Carport =

Garagen-Stauraumtiefe im Regelfall mind. 5,00 m, gemessen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfahrtmitte. Der Stauraum ist immer offenzuhalten. Bei beengten Verhältnissen sind ggf. kleinere Stauraumtiefen bis 2,50 m (je nach Bauantrag) möglich.

**GA-Gruppen** an gemeinsamer Grundstücksgrenze dann, wenn beide Eigentümer sich einig sind, Dachform/Traufhöhe/Fluchtlinie gleichgestalterisch auszubilden und gleichzeitig bauen.

### ALLGEMEINES:

- o** offene Bauweise
- △** nur Doppelhaus zulässig
- Baugrenze

Krüppelwalme bis max. 1/3 der Dachhöhe sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Hauptdachneigung mindestens 40° beträgt.

### VERKEHRSLÄCHEN

- Straßen- und Wege-Verkehrsflächen
- unbefestigte (Erd-/Feld-) Wege, ggf. mit „Schotterterrassen“-Befestigung
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Mindest-Anfahrtsichtflächen an Straßeneinmündungen nach EAE 85/Zif. 5.2.2.5, d.h. 3/30 m bei 30 km/h und 3/70 m bei 50 km/h ab befestigtem Fahrbahnrand. Innerhalb derselben sind keine sichtbehindernden Anlagen über 0,80 m Höhe zulässig (auch keine Einfriedungen und kein Bewuchs).
- Straßenbegleitgrün mit alleartiger Baum-Bepflanzung und ggf. mit PKW-Einstellplätzen, gemäß dem GOP je nach separater Tiefbau-(Str.bau-) Planung!

### VERSORGUNGSANLAGEN

- OBERIRDISCH Hauptver- und -entsorgungsleitungen; z. B.: E = Elektro / A = Abwasser  
 W = Wasser / EK = Elektrokabel / G = Gas
- UNTERIRDISCH Standort einer Umspannstation (Festlegung nach Behörden-Anhörung)
- 20 kV-ÜWU-Kabel mit beidseitigem 1,00 m-Schutzstreifen

### GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche (-anlage), ggf. mit Spielgerätebestückung
- private Grünfläche mit dichter Bepflanzung nach GOP
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Pflanzgebot bzw. als Pflanzempfehlung (Eintragung hat nur Leitfunktion!)
- Bereits vorhandene Bäume sind bei der Verwirklichung von Bauvorhaben möglichst zu erhalten und zu pflegen.

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN BZW. PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Firstrichtung der Gebäude
- Breite der Verkehrsflächen bzw. Tiefe der Vorgärten u. a.
- Auffüllungen oder Abgrabungen über 1,00 m sind unzulässig. Stützmauern möglichst in Naturstein oder Struktur-Sichtbeton
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Geplante Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind bis 1,00 m allgemein zulässig. Gestaltung möglichst einheitlich.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen als Maschendrahtzäune an max. 1,25 m hohen Stahlrohrpfosten. Hinterpflanzung mit heimischen Gewächsen nach GOP.  
**Betoppfosten** sind unzulässig! Holz-Zäune bis 0,80 m Höhe sind zu bevorzugen.

2. **Abstandsregelung** nach Art. 6 BayBO
3. (untergeordnete) **Nebenanlagen** sind nach § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig, wenn sie der Gebietsnutzung nicht widersprechen.  
 Maximale Gebäudelänge entlang der Nachbargrenze = 8,00 m.
4. Für die einheitliche Gestaltung von **Doppel- und Reihenhäusern** ist der Bauantrag des jeweils 1. DH oder RH in der Gebäudegruppe maßgebend. Danach gilt für den daran Anbauenden: Gleiche Traufhöhen und Dachneigungen.

### HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze Denkmal-Standort
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummer
- bestehende Wohn-/Nebengebäude mit Bestandsschutz
- Höhenlinie über NN eventuelle Böschung
- vorläufige Straßenbezeichnungen

### WEITERE HINWEISE

1. Behörden-Stellungnahmen siehe im Begründungsanhang!
2. Dieser Planaufstellung liegen Lagepläne des Vermessungsamtes Aschaffenburg vom Juni 1989 zugrunde.
3. Gegen eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den betreffenden Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
4. Straßen- bzw. Wohnwege-Regelprofil-Vorschläge (endgültig je nach Ausbauplan):  
 3,50 - 4,50 m = Fahrbahnen mit gemischter Nutzung  
 6,50 m = 1,50 m Gehweg und 4,50 m Fahrbahn und 0,50 m Schrammbord  
 7,50 m = wie bei 6,50 m, jedoch 5,50 m Fahrbahn oder Alternative:  
 1,25 m Geh-/Versorgungstreifen und 2,00 m Grünstreifen und 4,25 m Fahrbahn  
 8,00 m = 2 x 1,25 m Gehwege und 5,50 m Fahrbahn oder Alternative:  
 1,25 m Geh-/Versorgungstreifen und 2,00 m Grünstreifen und 4,25 m Fahrbahn und 0,50 m Schrammbord (hierzu besser 8,50 - 9,00 m Gesamtbreite).

### GRÜNORDNUNGSPLAN - GOP -

1. **FREIFLÄCHENGESTALTUNG/PFLANZGEBOT**
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen oder als gärtnerisch anzulegende und zu unterhaltende Flächen festgesetzt (nach Art. 5 BayBO). Pflanzware: Hochstämme 3x verpflanzt / Sträucher 2x verpflanzt - 1 St. pro m<sup>2</sup>. Einzelheiten gemäß DIN (siehe unter Zif. 2.)
- Den Bauanträgen ist ein **Bepflanzungs- bzw. Freiflächengestaltungsplan** mit folgendem Inhalt beizufügen:  
 Baumstandorte, Pflanz- und Rasenfläche, befestigte Fläche, PKW-Stellplätze, Abfalltonnen, Wäschetrockenplatz, Kleinkinder-Spielfläche usw.

1.1 Die Vorgartenzone im GE(a)-Gebiet darf für Zu- und Abfahrten nur in einer Breite bis zu max. 5,0 m unterbrochen werden.

### 2. SONSTIGE FESTLEGUNGEN

Bei der **Bepflanzung** sind heimische, standortgerechte Gewächse zu verwenden (siehe angefügte Auswahlliste!)  
**Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße** ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit Stammumfang ca. 18 - 20 cm zu pflanzen ("Hausbaum").  
**Nadelholzanteil** allgemein höchstens 20 % / **Laubgehölze** sind zu bevorzugen.  
 An den **Baugebietsrändern**, d.h. am Übergang zur offenen Landschaft, sind die Baugrundstücksflächen überdurchschnittlich gut zu bepflanzen bzw. einzugrünen.  
 Die **DIN 18 916 - Landschaftsbau** / Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren - ist entsprechend zu beachten.

### 3. PFLANZARTEN-AUSWAHL

**B Ä U M E**: Obstbaum / Spitz-, Berg- oder Feldahorn / Sandbirke / Rot- oder Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winterlinde / Berg- oder Feldulme / Wildapfel oder -birne / Eberesche  
**S T R Ä U C H E R**: Hasel / Hartriegel / Liguster / Holunder / Salweide / Weiß-, Kreuz- oder Schlehdorn / Heckenkirsche / Faulbaum / Hunds- oder Kriechrose / wolgiger Schneeball / Brombeere

**HINWEIS:** Alleartige Baumanpflanzungen innerhalb eines Straßenzuges sind einheitlich in der Art (z.B. Bergahorn / Winterlinde / Roteiche / Platane) und in der Größe (z.B. Hochstamm / 3 x verpflanzt / Stammumfang 18 - 20 cm) auszuführen. Entsprechende Baumscheiben und Eckpoller sind anzuordnen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.01.2000 bis 10.02.2000 in VG Schöllkrippen öffentlich ausgelegt.

SOMMERKAHL, 05.05.2000  
*Karl*  
 (1. Bürgermeister) *C Markert*

Die Gemeinde Sommerkahl hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 10.03.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

SOMMERKAHL, 05.05.2000  
*Karl*  
 (1. Bürgermeister) *C Markert*

Anzeige-Beherrschungs-Vermerk gemäß § 11 BauGB:  
 mit Ohne Auflagen gem. § 10 Abs 2 BauGB 10.08.2000  
 mit Vfg. vom 02.05.00 Nr. 50.7-60-153

ANGEKÜNDIGT  
 ASCHAFFENBURG, 01.08.00  
 VERMESSUNGSAMT ASCHAFFENBURG  
*Krupp*  
 (Siegel) (Genehmigungsbehörde)

Die Durchführung des Anzeige-/Genehmigungs-Verfahrens gemäß § 12 BauGB wurde am 10.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

SOMMERKAHL, 11.08.2000  
*Karl*  
 (1. Bürgermeister) *I Markert*

ARCHITEKT WILLI GOLDHAMMER  
 DIPL.-ING. (FH) / VFA  
 DIPL.-ING. BERNWARD GRUBER  
 VBI / BDB  
 ERBSENGASSE 9 - 8750 ASCHAFFENBURG A. MAIN - TEL. 06021 / 21074 - T.FAX 2 08 22

**GEMEINDE SOMMERKAHL**  
 LANDKREIS ASCHAFFENBURG  
**BEBAUUNGSPLAN**  
 „TAUBENFELD-WESTLICH DER ERNSTKIRCHENER STR.-IM FELGEN“

MASSTAB	AUSFERT.	GEZEICH.	GESEHEN	DATUM	GEÄNDERT
1:1000	1 2 3 4 5 6	<i>Willi Goldhammer</i>	<i>Bernward Gruber</i>	10.08.1992	15.10.1993 13.12.1999