

# I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

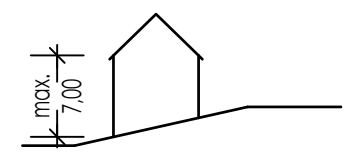
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Erlenbornstraße"

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1. GRZ 0,4 Max. zulässige Grundflächenzahl
- 3.2. GFZ 1,2 Max. zulässige Geschossflächenzahl  
Die Geschossflächenzahl bezieht sich auf alle Geschosse in denen sich Aufenthaltsräume befinden.
- 3.3. GR 175 m² Max. zulässige Grundfläche der Hauptgebäude ohne Anbauten
- 3.4. Gebäudemaße Die Gebäudelänge und -breite darf ohne Anbauten max. 15,00 m betragen.
- 3.5. Wandhöhe Die Wandhöhe (H) im Sinne des Art. 6 Abs. 4 BayBO, darf gemessen am höchsten Geländepunkt der talseitigen Hauskante max. 7,00 m betragen.



3.6. Geschosse Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

4. BAUWEISE, BAUGRENZE

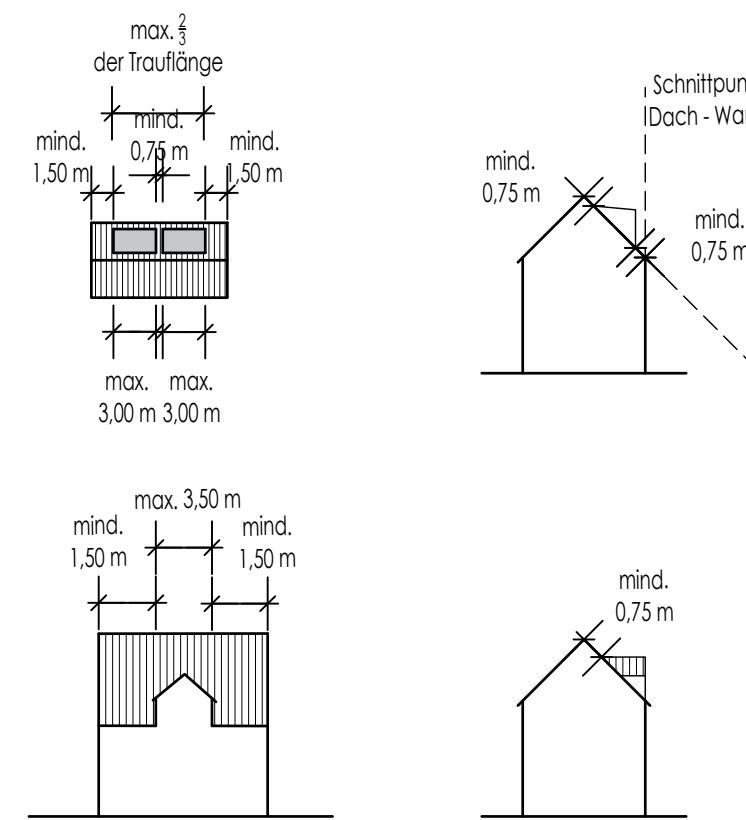
- 4.1. Offene Bauweise
- 4.2. Einzelhäuser sind zulässig.
- 4.3. Doppelhäuser sind zulässig.
- 4.4. Baugrenze

5. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 5.1. Dachform Satteldach (symmetrisch)
- 5.2. Dachneigung 30° - 45°
- 5.3. Hauptfirstrichtung zwingend
- 5.4. Hauptfirstrichtung frei wählbar
- 5.5. Dachaufbauten

Ab einer Dachneigung von 35° sind Schlepp- und Flachdachgauben und Zwerchhäuser mit Flachdach zulässig. Ab einer Dachneigung von 40° sind Satteldachgauben und Zwerchhäuser mit Satteldach zulässig. Die Summe der Breite aller Dachaufbauten auf einer Dachfläche darf max. 2/3 der Traufhöhe betragen. Breite je Gaube max. 3,00 m Breite je Zwerchhaus max. 3,50 m

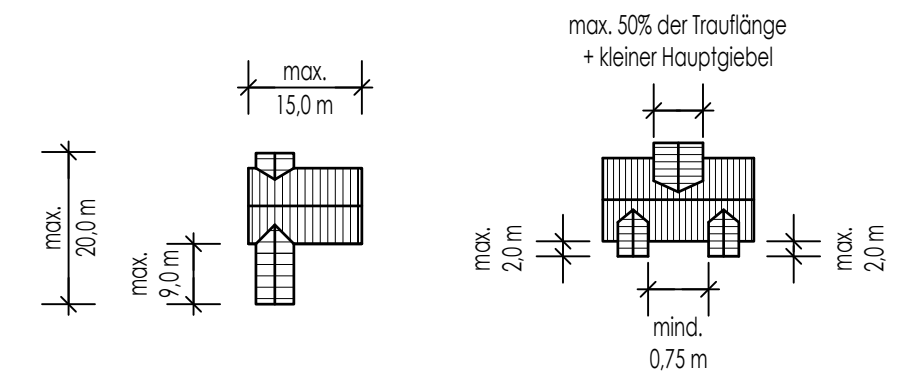
Abstände:  
- Gaube zu Gaube, Zwerchhaus zu Gaube und Gaube zu Anbau mind. 0,75 m  
- Zwerchhaus zu Zwerchhaus und Zwerchhaus zu Anbau mind. 1,00 m  
- Dachaufbau zum First und Abstand Gaube zu Schnittpunkt Dach/Wand mind. 0,75 m  
- Dachaufbauten zu Giebelwandfläche mind. 1,50 m  
Gaubenbänder, Blindgauben und unbelichtete Zwerchhäuser sind nicht zulässig.



5.6. Anbauten Quergiebel

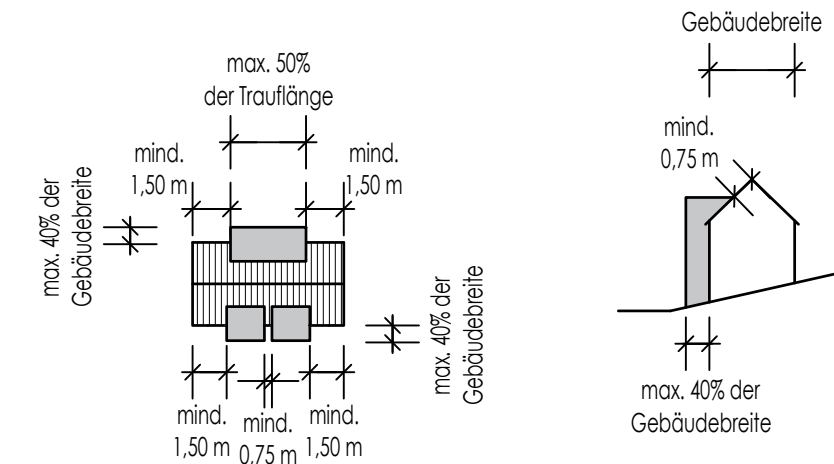
Quergiebel sind mit einem Vorsprung von bis zu 9,00 m vor die Wandfläche des Hauptgebäudes zulässig. Die Ausnehmung des Querbaus darf inklusive Hauptgebäude max. 20,00 m betragen. Die Breite des Quergiebels muss kleiner sein, als die Giebelbreite des Hauptbaukörpers. Die Summe der Grundflächen aller Anbauten darf max. 40% der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen. Die Summe der Quergiebel auf einer Dachfläche darf max. 1/2 der Traufhöhe betragen. Quergiebel deren Vorsprung vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers nur bis zu max. 2,00 m beträgt, dürfen von der allgemein festgesetzten Wandhöhe abweichen. Es darf pro Traufseite nur ein Quergiebel angeordnet werden, der mehr als 2,00 m über die traufseitige Wand des Hauptgebäudes hervorragt.

Abstände:  
- Quergiebel zu Gaube mind. 0,75 m  
- Quergiebel zu First mind. 0,75 m  
- Quergiebel zu Quergiebel mind. 0,75 m



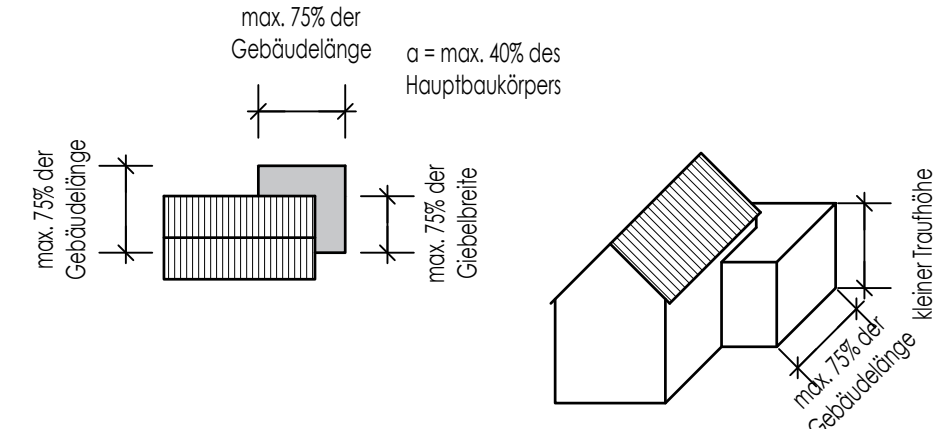
5.7. Anbauten Flachdach 1

Auf bis zu 1/2 der Traufhöhe sind Flachdachanbauten mit einer Dachneigung von 0° - 7° zulässig, wenn deren Vorsprung vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers max. 40% der Gebäudebreite beträgt. Die Höhe des Anbaus darf von der allgemein festgesetzten Wandhöhe abweichen. Abstände:  
- Anbau zum First mind. 0,75 m  
- Anbau zu Anbau mind. 0,75 m  
- Anbau zu Giebelwandfläche mind. 1,50 m



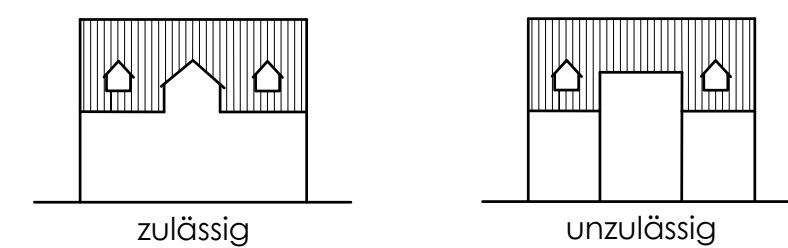
5.7. Anbauten Flachdach 2

Flachdachanbauten mit einer Dachneigung von 0° - 7°, die in der Grundfläche max. 40% des Hauptbaukörpers (mit Satteldach) betragen dürfen, sind zulässig. Die Straßenseite der Gebäude muss von Anbauten frei sein. Die Anbauten dürfen nur an max. zwei Gebäudeseiten des Hauptbaukörpers angebaut sein. Die Länge und Breite der Anbauten darf max. 75% der längsten Gebäudefläche nicht überschreiten und max. 75% der giebelseitigen Wandfläche überdecken. Die Oberkante der Attika muss unter der Traufe des Hauptbaukörpers liegen.



5.7. Dachlandschaft

Je Traufseite sind nur Dachaufbauten und Anbauten in derselben Dachform zulässig. Hiervon abweichend sind im Falle von Anbauten vom Typ Flachdach 2 auch Dachaufbauten mit Satteldach zulässig. Die festgesetzten Mindestabstände zu Anbauten zählen hier ebenfalls nicht.



5.8. Attiken

Attiken müssen horizontal sein, schräg verlaufende Attiken sind nicht zulässig.

5.9. Kniestöcke

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Die Höhe der Kniestöcke ist auf dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bezogen.

5.10. Freisitze

Dacheinschnitte für Loggien sind unzulässig. Dachterrassen auf Anbauten mit Flachdach sind zulässig, insofern die Regelungen der BayBO berücksichtigt werden.

5.11. Dacheindeckung

Rotes, rotbraunes und graues Bedachungsmaterial Für Dachaufbauten sind auch Holzverkleidungen und metallische Verkleidungen in handwerklicher Ausführung zulässig. Bauteile mit Flachdach dürfen begründet werden.

5.12. Außenwandflächen

Putzfassaden, Holzverkleidungen (außer Rundhölzer), Holz-imitale und Fassadenplatten sind zulässig. Farbansätze sind homogen und gleichmäßig auszuführen. Fenster- und Türumrandungen sind zulässig. Baukörperbedingte Vor- und Rücksprünge dürfen farblich abgesetzt werden. keine grellen Fassadenanstriche und -verkleidungen keine glänzenden oder reflektierenden Materialien

6. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 6.1. Dachform, Dachneigung Satteldach entsprechend Hauptgebäude und Flachdach mit 0° - 7° Dachneigung Nebeneinanderliegende Garagen und Nebengebäude sind in derselben Dachform zu errichten.
- 6.2. Grenzbebauung Grenzgaragen nach Art 6 Abs. 9 BayBO sind zulässig.
- 6.3. Dacheindeckung, Außenwandflächen Hinsichtlich der äußeren Beschaffenheit sind die Nebengebäude mit dem Hauptgebäude abzustimmen.
- 6.4. Unzulässige Anlagen Blechgaragen und -schuppen sind unzulässig.

7. SONSTIGE GRUNDSTÜCKSBEOGENE FESTSETZUNGEN

- 7.1. Einfriedungen, Stützmauern Offene Zäune und Hecken sind als Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,00 m allgemein zulässig. Geschlossene Einfriedungen, wie bspw. Mauern, sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Zusätzlich sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Die Höhe von Einfriedung und Stützmauer darf in Summe max. 2,00 m betragen. Geschlossene Einfriedungen dürfen nicht mit einer Stützmauer kombiniert werden.
- 7.2. Zufahrten Die Breite einer Zufahrt darf max. 5,00 m betragen. Aufeinander treffende Zufahrten sind durch Pflanzstreifen von mind. 0,40 m Breite je Grundstück zu untergliedern. Vor Zufahrten sind keine Hoforanlagen zulässig. Die Zufahrten müssen ständig von der Straßenverkehrsfläche aus zugänglich sein.
- 7.3. Stellplätze, Stellflächen Hinter den rückwärtigen Baugrenzen sind Stellplätze nicht zulässig. Die Breite der Stellflächen einschließlich der Garagen und deren Zufahrten darf max. 40% der Straßenlänge des Grundstücks betragen.
- 7.4. Geländeänderungen Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und dürfen eine Höhendifferenz von 1,50 m nicht überschreiten. Böschungen dürfen max. eine Neigung von 1:2 aufweisen. Im Bauantrag sind das vorhandene natürliche Gelände und die geplanten Geländeänderungen darzustellen. Entlang des Übergangs zur offenen Landschaft ist das Gelände großflächig auf das angrenzende Niveau anzugleichen.
- 7.5. Gartenhäuser Je Grundstück darf ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von bis zu 120 m² auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

8. VERKEHRSLÄCHEN

- 8.1. Straßenverkehrsfläche
- 8.2. Straßenbegrenzungslinie

9. GRÜNORDNUNG

- 9.1. Hausbaum: Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt.
- 9.2. Randeingrünung: Die Baugrundstücke sind zur offenen Landschaft hin durch Hecken, Baum- und Struchgruppen einzuhegen.
- 9.3. Freiflächengestaltung Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind als gärtnerisch zu gestaltende Flächen anzulegen. Steingärten und die Verwendung von Geotextilien oder ähnlicher Baustoffe sind nicht zulässig. Böschungen sind zu begrünen. Der Nadelholzanteil darf max. 20% betragen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- 9.4. Landschaftsschutzgebiet Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind Stützmauern, Aufschüttungen und geschlossene Einfriedungen unzulässig.
- 10. ARTENSCHUTZ
- 10.1. Gebäudeabbruch Nach §§ 44, 45 BNatSchG ist der abzureißende Gebäudebestand auf das Vorkommen von Vögeln (z. B. Hausrotschwanz, Mehlschwalben, Mauersegler, Dohlen) und Säugetieren (Fledermäuse) von einer biologisch ausgebildeten Person zu überprüfen.

10.2. Baumaßnahmen

Das Ergebnis dieser Überprüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten vorzulegen. Je nach Ergebnis kann das die Bereitstellung neuer Quartiere nach sich ziehen.

10.3. Höhlenbäume

Vor Beginn der Baumaßnahmen auf den Grundstücken sind die zu überbauenden Flächen auf geschützte Säugetiere (bspw. Feldhamster) oder Reptilien (bspw. Zaunidechsen) und die Bäume auf Höhlenstrukturen und Dauernester zu kontrollieren, um ggf. zur Vermeidung des Schädigens Vorkehrungen zu treffen.

10.4. Baumfällung, Gehölzrodung

Höhlenbäume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten. Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung/Gehölzrodung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG) vorzusehen.

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Landschaftsschutzgebiet Spessart
- Umgrenzung von Biotopen mit Nummerierung 6224-0146-003

## III. HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flumnummern 970/8
- Maßangabe
- vorhandene Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)

PFLANZBEISPIELE

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium), Eskkastanie (Castanea sativa), Walnuss (Juglans regia), Roterle (Alnus glutinosa), Stieleiche (Quercus pedunculata), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Traubenkirsche (Prunus padus), Obstbäume (z. B. Lohr, Rambur)

Sträucher: Hartrieel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenrose (Rosa canina), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Schneeball (Viburnum lantana), Salweide (Salix caprea), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare)

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Anfallendes Schichten- und Hangdruckwasser ist in eigenen Leitungen dem Vorfluter zuzuführen.

ABSTANDSREGELUNG

Es gelten die regulären Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

SCHALLTECHNISCHE ORIENTIERUNGSWERTE

Gemäß der DIN 18005 und der TA Lärm gelten für WA-Gebiete folgende Orientierungswerte: tags 55 dB (A), nachts 45 / 40 dB(A) Bei den zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie-, Gewerbe-, und Freizeilärm, der Höhere auf Verkehrslärm bezogen.

UMWELTSCHUTZ

Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Brauchwasser wird empfohlen eine Zisterne zu errichten, ebenso soll nach Möglichkeit die Solarenergie genutzt werden. Anfallendes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit durch Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zugeführt werden.

Für die Befestigung von Flächen innerhalb der Grundstücke, z. B. Freiflächen, Stellplätze und Zufahrtswege sind primär versickerungsgünstige Materialien zu verwenden

BODENALTERTÜMER

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## IV. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sailauf hat in seiner Sitzung vom xx.xx.2019 die 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Erlenbornstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Erlenbornstraße" in der Fassung vom 17.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2019 bis 13.12.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Erlenbornstraße" in der Fassung vom xx.xx.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Sailauf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2020 die 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Erlenbornstraße" in der Fassung vom xxx.xx.2020 als Sitzung beschlossen.

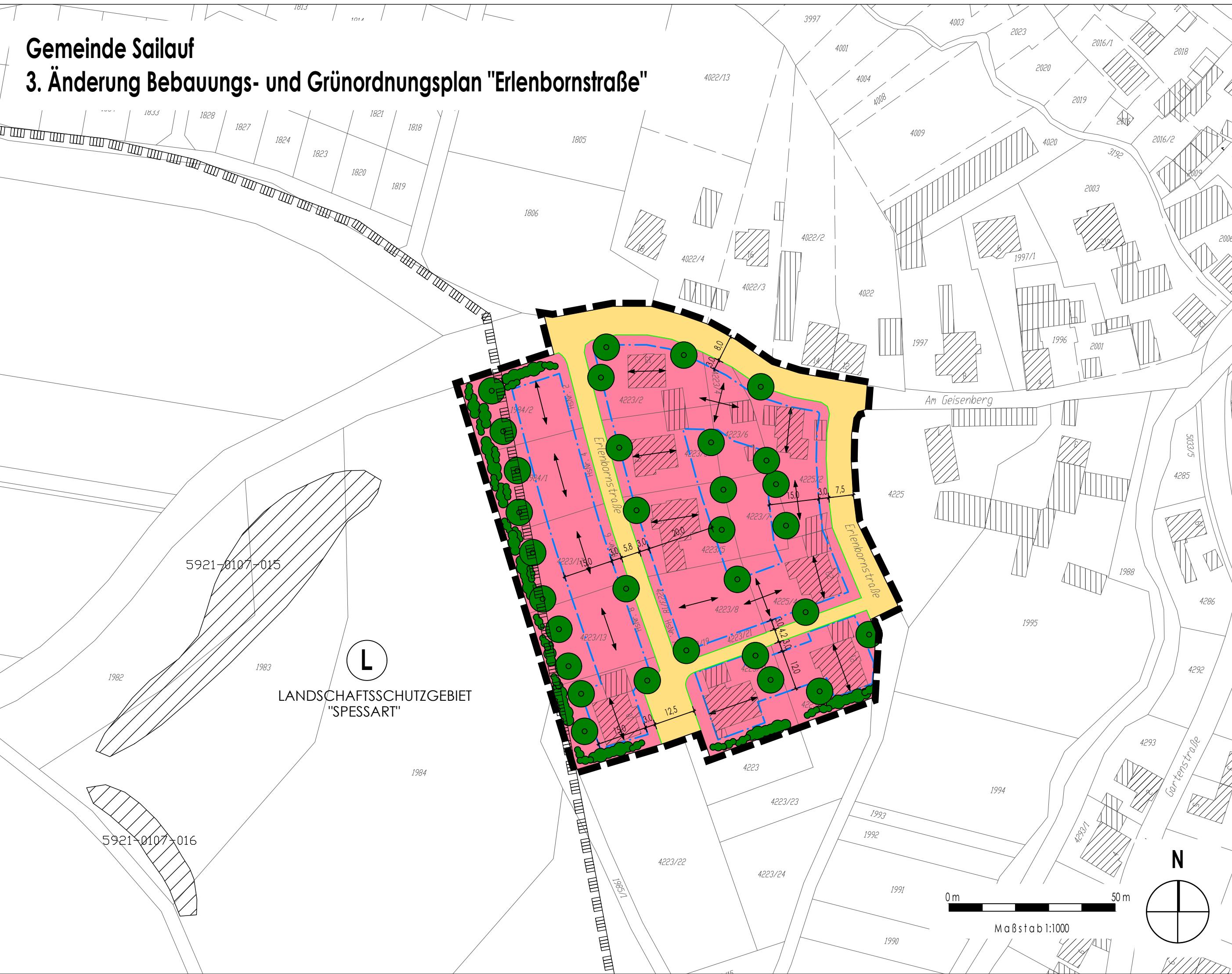
Sailauf, den .....

Michael Dümig, 1. Bürgermeister (Siegel)

5. Der Satzungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Erlenbornstraße" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Erlenbornstraße" ist damit in Kraft getreten.

Sailauf, den .....

Michael Dümig, 1. Bürgermeister (Siegel)



### GEMEINDE SAILAUF LANDKREIS ASCHAFFENBURG

#### 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Erlenbornstraße"

Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

ÄNDERUNGSINDEX		
DATEI - BLATT	BESCHREIBUNG	DATUM
Vent_1	Vorentwurf zur Vorbesprechung	08.09.2018
Vent_2	Vorentwurf zur Billigung	13.09.2019
Ent_1	Änderung in Folge der Billigung	17.09.2019
Ent_2	Änderung in Folge der Beteiligung der TÖB	17.02.2020

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523	GEMEINDE SAILAUF, VERTRETEN DURCH MICHAEL DÜMIG, 1. BÜRGERMEISTER
--------------------------------------	---

DATUM	17.02.2020	PLANINHALT	Lageplan
STAND	Entwurf	PROJEKT - NR.	2018-03
BEARBEITER	F. Hattenbauer	DATEI - BLATT	Ent_2