



# Gemeinde Schlungenbad Bebauungsplan

„nördlich der Mainstrasse“

## 2. Änderung - (nur textliche Änderung)



Übersichtsplan – textliche Änderung betrifft Bereich Flur 4

  
Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell  
Freie Architekten und Städtebauarchitekten  
Rollingergasse 1 Mühlsstraße 43  
65429 Flörsheim am Main 63741 Aschaffenburg  
Tel: 06145/5005-0 Tel: 06021/411198  
fax: 06145/500579 fax: 06021/450998

17. April 2003

Durch das Aufsetzen von Staffelgeschossen bestünde aber die Möglichkeit, wohnbauliche Erweiterungen vorzunehmen, die zwar inhaltlich der Zielsetzung des Bebauungsplanes zuwiderlaufen, die aber gemäß der textlichen Festsetzungen zulässig wären und ggf. auch genehmigt werden müssten.

Um dieser Gefahr vorzubeugen, wird zur Klarstellung des städtebaulichen Zieles der Punkt 6.1 der textlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt:

**„Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosshöchstgrenze sind Staffelgeschosse unzulässig. Dachaufbauten, die mehr als 5 % der Dachfläche einnehmen, werden ebenfalls ausgeschlossen.“**

PLANERGRUPPE  
HYTREK  
THOMAS  
WEYELL  
WEYELL



ARCHITEKTEN U. STÄDTEBAUARCHITEKTEN

63741 ASCHAFFENBURG MÖHLSTRASSE 43  
EMAIL: a.burg@htww.de  
TEL: 06021/41 11 98 FAX: 06021/45 09 98

Aschaffenburg, den 21. August 2002

5. Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 5.1 Überbaubar sind nur die durch Baugrenzen umschriebenen Grundflächen (s. jedoch 5.2)
- 5.2 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO sind nur als Stellplätze und Garagen insoweit zulässig, als sie für die zugelassene Nutzung auf dem eigenen Grundstück erforderlich werden. Diese Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.3 Garagen dürfen einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten.
- 5.4 Vor Garageinfahrten sind überdachte offene Stellplätze zulässig.

6. Gebäudehöhen, Sockelhöhen, Stützmauern

- 6.1 Gebäudehöhen  
Diese Regelung gilt nur für die Grundstücke in Flur 4 Bebauungsplangebietes.  
Die höchstzulässige Gesamtgebäudehöhe talseitig (Traufhöhe) über unverändertem Terrain ist bei 1-geschossiger Bebauung 3.0 m, bei 2-geschossiger Bebauung 6.0 m.
- 6.2 Sockelhöhen  
Diese Regelung gilt nur für die Grundstücke in Flur 2 und Flur 3 des Bebauungsplangebietes.  
Die Sockelhöhe wird durch die Festlegung der OK Rohdecke über Kellergeschoß= OK Rohdecke Erdgeschoß über OK Straßenscheitel der angrenzenden Erschließungsstraße für das Hauptwohngebäude bestimmt.
- 6.2.1 Die Sockelhöhe beträgt allgemein max. 0,50 m

6.2.2 Die Sockelhöhe gegenüber einer im flachen Gelände liegenden Straße (max. 10 % Gefälle) max. 0,50 m

- 6.2.3 Die Sockelhöhe gegenüber einer im hängigen Gelände (über 10 % Gefälle) liegenden Straße beträgt
- a) bei einer eher in Höhenlinie verlaufenden Straße  
bergseitig max. 1,50 m  
talseitig max. 0,50 m
- b) bei einer eher in Falllinie verlaufenden Straße  
bergseitig im Mittel max. 0,50 m

6.2.4 Ausnahmen sind mit genügender Begründung zulässig. Sie müssen sich dem Bild der vorhandenen Bebauung anpassen.

6.3 Stützmauern

Stützmauern dürfen talseitig sichtbar max. 1.0 m hoch errichtet werden, mehrere Stützmauern hintereinander müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m haben.

7. Denkmalschutz: Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Absatz 6 BauGB

- 7.1 Alle Maßnahmen nach § 16 DSchG: Abriß, Beseitigung, im Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigen, umgestalten, instandsetzen oder in den Bestand eingreifen, mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen oder von seinem Standort entfernen etc. bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.
- 7.2 Die Objekte des Denkmalschutzes sind in der Plandarstellung mit Nummerierung eingetragen. Sie sind in einer Liste zusammengestellt, die als Anlage diesem Plan beiliegt.