



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

- Grenze des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- MD I II
- Baugrenze
- - - geplante Grundstücksgrenze
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- ⊕ Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- ⊕ Sträucher neu anpflanzen
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- Nutzungsschablone
- | | | | |
|------------------|-----|-----------|------------------------|
| MD I | II | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| 0,3 | 1,2 | | Grundflächenzahl |
| Steldach 30-40 ° | | | Geschossflächenzahl |
| Pultdach 15-20 ° | 0 | | Dachform und -neigung |
| | | | Bauweise |
- ⊕ gepl. Versorgungsleitungen unterirdisch (Abwasser, Wasser, Energie)
 - 631 Flurstücksnummer, z.B. 631
 - Bestehende Gebäude
 - ⊕ BP Bezugspunkt
 - ⊕ Auf der gekennzeichneten Fläche werden Leitungsrechte sowie Dienstbarkeiten festgesetzt.



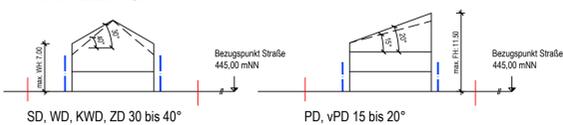
Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich (§ 9 BauGB, BauNVO und PlanZVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen für Teilfläche Fl.Nr. 9 (Gemarkung Hambrunn) (§ 9 BauGB, BauNVO und PlanZVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO)
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§ 16-21 a BauNVO festgesetzt. GRZ = 0,3, GFZ = 1,2
 - Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO mit 2 Vollgeschossen II (E + D) als Höchstgrenze festgesetzt
 - Die maximal zulässige Wandhöhe bezogen auf die mittlere Straßenhöhe (BP 445 mNN) beträgt beim Steldach 7,00 m*
 - Die maximal zulässige Firsthöhe bezogen auf die mittlere Straßenhöhe (BP 445 mNN) beträgt beim Pultdach 11,50 m*



- Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Flächen für Stellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Die Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge des Marktes Schneeberg in der jeweils aktuellen Fassung sind einzuhalten.
 - Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

§ 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- Dachform, Dachneigung, Bedachung
 - Hauptgebäude sind mit einer geeigneten Dachform auszubilden:
Steldach: SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach, ZD = Zeltdach, Pultdach: PD = Pultdach, vPD = versetztes Pultdach.
Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten zu verwenden.
Dachneigungen: SD, WD, KWD, ZD 30° bis 40°; PD, vPD 15° bis 20°
 - Nebengebäude und untergeordnete Anbauten dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden. In diesem Falle sind die Dachflächen als Gründach auszuführen. Ausgenommen hiervon sind als Terrasse genutzte Dachflächen.
 - Garagen müssen innerhalb der Baugrenze platziert sein. Andere Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze platziert werden, sofern dies im Einklang mit der Bayerische Bauordnung (BayBO) geschieht.

§ 4 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei dem künftigen Baugrundstück sind mind. 3 standortheimische Sträucher auf dem Hausgrundstück zu pflanzen.

Die Arten sind aus untenstehender Liste auszuwählen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Hydrangea	Hortensie
Stipa tenuissima	Federgras
Rosa rugosa alba	Weißer Apfel-Kartoffelrose
Syringa vulgaris	Flieder
Sedum telephium Herfstfreude	Hohes-Fettblatt
Geranium macrorrhizum „Spesart“	Felsen-Storchschnabel
Echinacea purpurea Magnus	Scheinsonnenhut
Lavendula angustifolia	Lavendel
Verbena bonariensis	Eisenkraut
Allium giganteum	Riesen-Zierlauch
Eranthis cilicica	Winterlinge

Die Sträucher sind im Geltungsbereich gem. des Planzeils zu platzieren.

§ 5 Hinweise durch Text

- Landwirtschaft

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich sowie in Nachbarschaft zu aktiven landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Betriebsbestandteilen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät abends, auftreten).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB (Zuführung unwägbarer Stoffe) generell hingenommen werden müssen.
- Abfallentsorgung

Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen.
- Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser sollte auf dem Grundstück in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Überschüssiges Oberflächenwasser ist getrennt von übrigem Schmutzwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.
- Schmutzwasserableitung

Anfallendes Schmutzwasser ist getrennt vom übrigen Oberflächenwasser in den örtlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Ein Schmutzwasserrevisionsschacht ist vor der Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal auf dem Baugrundstück zu setzen.
- Mineraldünger und Pestizide, Streusalz

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.
- Löschwasserversorgung

Die benötigte Löschwassermenge von 1.600 l/min über die Dauer von 2 Stunden (DVGW 405) wird über die öffentliche Trinkwasserversorgung und die beiden Löschwasserzisternen bereitgestellt. Sofern vorhabensbezogen höhere Löschwassermengen benötigt werden, sind diese durch den Vorhabensträger in eigener Verantwortung sicher zu stellen.
- Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayerwerke sichergestellt
- Alllasten und Bodenschutz

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische (z.B. optische, geruchliche) Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

Bei Erdarbeiten erschlossener wertvoller Mutterboden ist seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwertung zuzuführen.

- Wasserversorgung Grundwasserschutz

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten

Der Aufschluss von Grundwasser, insbesondere der Bau von Grundwasserwärmepumpen ist untersagt. Versickerungen dürfen ausschließlich über die belebte Oberbodenzone erfolgen. Alle anfallenden häuslichen Abwässer sind in eine dichte Sammelentwässerung einzuleiten.
- Stellplatz

Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

Präambel der gültigen Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge des Marktes Schneeberg vom 19. Februar 2024, die durch amtliche Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

Verfahrensvermerk

1. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2024 bis ____ 2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schneeberg, den (Siegel)
(Gemeinde)

1. Bürgermeister

2. BEHÖRDENBETEILIGUNG:
Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB mit Schreiben vom ____ am Verfahren beteiligt.

Schneeberg, den (Siegel)
(Gemeinde)

1. Bürgermeister

3. SATZUNG:
Der Marktgemeinderat hat den Entwurf der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB am ____ als Satzung beschlossen.

Schneeberg, den (Siegel)
(Gemeinde)

Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG:
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

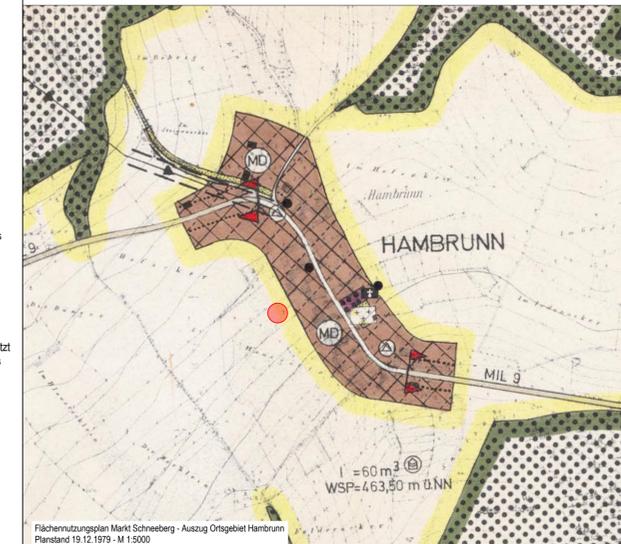
Schneeberg, den (Siegel)
(Gemeinde)

Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ____ ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am ____ rechtskräftig geworden.

Schneeberg, den (Siegel)
(Gemeinde)

Bürgermeister



Flächennutzungsplan Markt Schneeberg - Auszug Ortsgebiet Hambrunn
Planstand 19.12.1979 - M 1:5000



MARKT SCHNEEBERG

LANDKREIS MILTENBERG

Einbeziehungssatzung "Hambrunn 7"

unter Einbeziehung der Flur-Nr. 9 der Gemarkung Hambrunn

Verbindliche Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

Anlagen zum Bebauungsplan:
Begründung zum Bebauungsplan



Löhrstraße 1
63916 Amorbach/Odw.

Telefon: (0 93 73) 20 32 70
Telefax: (0 93 73) 20 32 71
E-Mail: info@klingenmeier.com

M. 1: 1.000
Amorbach, den 11.10.2024

1. Änderung: 08.10.2024