

MARKT SCHNEEBERG

LANDKREIS MILTENBERG

Markt Schneeberg				
Eing.: 20. Feb. 2001				
1	2	3	4	5

BEBAUUNGSPLAN ROSCHEKLINGE NEUAUFSTELLUNG

2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

BEARBEITET:

INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BISCHOFFSTRASSE 62
63897 MILTENBERG
TEL: 09371/7066-67
FAX: 09371/7068

Genehmigung, Anzeige

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.02.2001 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Roscheklinge“ beschlossen.

Schneeberg, den 16.02.01



(Kuhn)

1. Bürgermeister

Der geänderte Bebauungsplanentwurf hat vom 20.02.2001 bis 19.03.2001 mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Schneeberg, den 20.03.2001



(Kuhn)

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung vom 02.02.2001 gem. § 10 BauGB am 30.03.2001 als Satzung beschlossen.

Schneeberg, den 02.04.2001



(Kuhn)

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschuß wurde am 06.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus Schneeberg zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der geänderte Bebauungsplan ist damit wirksam / rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Schneeberg, den 06.04.2001



(Kuhn)

1. Bürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) :
Nach § 4 (2) und (3) BauNVO

Dorfgebiet (MD) :
Nach § 5 (2) und (3) BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) :
Bauweise: o
Offene Bauweise: U + I + D
Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl 1,2
 - 2.2 Dorfgebiet (MD) :
Bauweise: o
Offene Bauweise U + I + D
Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 1,2

Die Gebäudebreite darf an der Giebelseite 13,5 m nicht überschreiten.
Höhenlage der Gebäude: Die Wandhöhe darf an der Bergseite des Gebäudes 3,75 m ab Oberkante gewachsenes Gelände nicht überschreiten.
Gebäude unterhalb der Erschließungsstraßen: Höhe des Erdgeschoßfußbodens max. 0,30 m über der dazugehörigen Straße in Hausmitte.
3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
 - 3.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
 - 3.2 Bei Grenzbebauung mit Garagen müssen diese in ihrer Dachform und Höhe aufeinander abgestimmt werden.
 - 3.3 Zwischen Straßenkante und Garage sind 5 m Stauraum einzuhalten.
 - 3.4 Es sind
1 Stellplatz für Wohnungen $\leq 50 \text{ m}^2$
2 Stellplätze für Wohnungen $\geq 50 \text{ m}^2$ vorzusehen.
Der Stauraum vor Garagen zählt nicht als Stellplatz.
Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
 - 3.5 Nebenanlagen lt. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 3.6 Für Grenzgaragen unterhalb der Erschließungsstraßen werden in Abweichung von Art. 6, BayBO talseitige Wandhöhen von $\leq 6 \text{ m}$ zugelassen.
Die max. Grundfläche darf 50 m^2 , die Länge der Garage 8 m nicht überschreiten.

4.

Bepflanzung

An den dargestellten Flächen sind im Zuge der Erschließungsarbeiten Bäume nach Planeintrag zu pflanzen.

Alleebepflanzung, sonstige Einzelbäume und Baumgruppen sind gemäß Planeintrag anzupflanzen.

Baumbestand:

Vorhandener Baumbestand in den Grundstücken ist nach Möglichkeit zu erhalten.

Beispiele für Anpflanzungen:

Obstgehölze:

Äpfel, Birnen, Walnuß

Sonstige Gehölze:

Eiche, Linde, Baumhasel, Rotbuche, Ahorn, Traubeneiche

Sträucher für Unterpflanzungen:

Hasel, Hartriegel, Schwarzer Holunder

Zu pflanzen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher.

Auf Bauplätzen ohne vorhandene Bepflanzung sind pro 200 m² je ein Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

5.

Niederschlagswasser, Sickerwasser

Niederschlagswasser aus den Grundstücken darf nicht auf die Fahrbahn abgeleitet werden. Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück in Zisternen gespeichert werden und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Oberflächenwasser darf der Bundesstraße nicht zugeleitet werden.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. Dachneigungen, Dachformen

An den Wohngebäuden sind Satteldächer und Walmdächer von 35° bis 45° Dachneigung zulässig.

An den Garagen sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer von 35° bis 45° Dachneigung zulässig.

Dachaufbauten:

An den Wohngebäuden sind Dachaufbauten und Dachgauben zulässig unter folgenden Voraussetzungen:

1. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge des Hauptgebäudes
2. Abstand von den Ortsgängen mind. 2,5 m
3. Ab einer Dachneigung von 35° sind nur Einzelgauben als Dreiecks-, Giebel- oder Walmdachgauben zulässig; ab 38° Dachneigung sind auch Schleppgauben zulässig.
4. Blindgaubenflächen sind unzulässig.
5. Die Gauben dürfen nicht auf die Außenwand aufgesetzt werden und müssen mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes enden.
6. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Dachform:

Höhenversetztes, geneigtes Dach mit einem Höhenversatz bis 1,50 m ist zulässig.

Einfriedungen:

Als Zaunmaterial soll verzinktes Maschendrahtgeflecht mit Hinterpflanzung verwendet werden.

Entlang der Wohn- und Erschließungsstraßen sollen Holzlattenzäune hergestellt werden.

3. Sichtflächen

Auf den Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel, eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

4. Abstandsflächen:

Es gelten die Bestimmungen des Art. 6 + 7 BayBO

ZEICHENERKLÄRUNG

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf dem Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986, der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 sowie der Bayerischen Bauordnung i.d.F. vom 01.06.1994.

Regelung der Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung.

Grundlage der Darstellung:

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990.

WA Allgemeines Wohngebiet

MD Dorfgebiet

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1,2 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

U+I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
Dach als Vollgeschoß zulässig

0 Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig / Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig




Baugrenze



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Nutzungsschablone:

WA	U+I+D	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,2	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	0	Einzel- u. Doppelh. zulässig	Bauweise



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



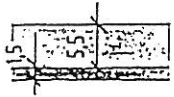
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



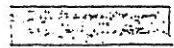
Bestehende Grundstücksgrenzen



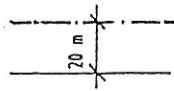
G geplante Grundstücksgrenzen



Erschließungsstraße



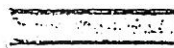
Verkehrsfläche



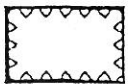
Bauverbotszone



Ortsdurchfahrt



Feldweg, Anwandweg



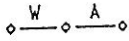
Sichtfeld, Pflanzhöhe $\leq 0,80$ m (siehe 3. Sonstige Festsetzungen)



Versorgungsfläche (Trafostation)



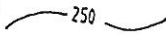
Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen



Hauptversorgungsleitung / Abwasserleitung, unterirdisch



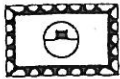
Spielplatz



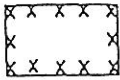
Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü. NN



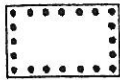
Ordnungsnummern der geplanten Grundstücke



Flächen für Auffüllungen



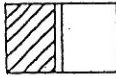
Deponie



Fläche mit Bindung für Bepflanzung



Private / Öffentliche Grünfläche



Bestehende Gebäude



Pflanzgebot für Bäume



Erhaltung von Bäumen



Pflanzgebot für Sträucher



Erhaltung von Sträuchern

HINWEISE

1. Schallschutz: Nach DIN 18005, Teil 1 betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für

- allgemeine Wohngebiete (WA):
jeweils tags 55 dB(A)
nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

- Dorfgebiet (MD):
jeweils tags 60 dB(A)
nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)

Auf die Anlage 1 zur Begründung wird verwiesen.
Beschriebene passive Schallschutzmaßnahmen sind für die betroffenen Grundstücke vorzunehmen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz der Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen planerische und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die für die Grundstücke 9, 16-20, 40-52, 53-56 erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind in der Begründung aufgeführt.

2. Erschütterungsgutachten: Auf die Anlage 2 zur Begründung wird verwiesen.

Gegenüber der entlang der Bahnlinie ausgewiesenen Gebäude, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, besteht eine Vorbelastung durch Erschütterungen.

3. Hangwasser: Auf die Möglichkeit von Hangsickerwasser wird hingewiesen.

4. Bodendenkmäler: Alle bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, zu melden. Gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.