

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Nach § 1 Abs. 5 erste Alternative BauNVO sind die bestimmten zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 2 „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Ziffer 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Ziffer 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Ziffer 4 „Gartenbaubetriebe“ und Ziffer 5 „Tankstellen“ ausgeschlossen und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Grund- und Geschossflächenzahl (§ 19 und §20 BauNVO)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II 2 Vollgeschosse
(E+D) Erdgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss

Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

Satteldach, Walmdach

Pultdach

Flachdach

Nutzungsschablone

WA	II	Art der Baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	*	zulässige Haustypen	Bauweise

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- nur Einzelhäuser sind zulässig

4. Nebenanlagen und Stellplätze (Art. 47 BayBO und §12, §14 BauNVO)

Nebenanlagen Nebenanlagen gemäß Art. 57 BayBO sind im Abstand von 0,50 m vom Fahrband (hinter Bord) hinter der Grundstücksgrenze anzurorden.

Garagen und Stellplätze Die Stellflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, so dass anfallendes Oberflächenwasser versickern kann. Maximale Dachneigung der Garagen entsprechend dem Hauptgebäude.

5. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

zu pflanzende Sträucher

- Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Brutvogelbestand des Geltungsbereichs sind auf Fledermäuse sind die Rodungs- und Räumungsarbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Vor Fällung von Bäumen ist eine Untersuchung auf Horste und Kobel vorzunehmen. Im Westen des Baufeldes ist vor Baubeginn zwingend eine Eingrünung mit einer mehrreihigen naturnahen Hecke einheimischer Fruchtgehölze zu pflanzen und zu erhalten.
- Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen (nicht überbaute Flächen) innerhalb des Baugebietes sind standortgerechte einheimische Gehölze vorzusehen. Die Flächen sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 1a BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO).
- Zum Schutz des Grundwassers und der angrenzenden Oberflächengewässer sind Restriktionen bezüglich der Nutzung und Lagerung wassergefährdender Stoffe im Rahmen der Bautätigkeiten vorzusehen.

Pflanzliste Geltungsbereich (Auswahl) für Eingrünungsmaßnahmen:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hirtengiel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffiger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna s.l.</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Fraxinus s.l.</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina s.l.</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Sowie hochstämmige Obstbäume

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ==== Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

Dachform Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach

Dachneigung 0° bis 45°

Dachgauben 1. Abstand vom Ortgang mind. 1,5 m
2. Blindgauben sind unzulässig

Einfriedung Holzzäune (senkrechte Stäbe) ohne Sockel sind zu bevorzugen.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Überschwemmungsgrenze HQ 100 - Morsbach und Saubach (Gewässersystem Mud)

VI. Hinweise

— bestehende Grundstücksgrenzen

--- geplante Grundstücksgrenzen

1841 Flurstücksnummern

① Nummerierung der geplanten Baufelder

Niederschlagswasser Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.V.m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) erlaubnispfrei.

Abwasser Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem für alle Baugrundstücke.

Rückstauenebene ist die Oberkante Straße in Gebäudemitte. Die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - ist zu beachten.

Sonstiges Die Nutzung von Solar- und Regenwasseranlagen wird empfohlen.

Schalltechnischer Orientierungswert Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1:
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB(A)
nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

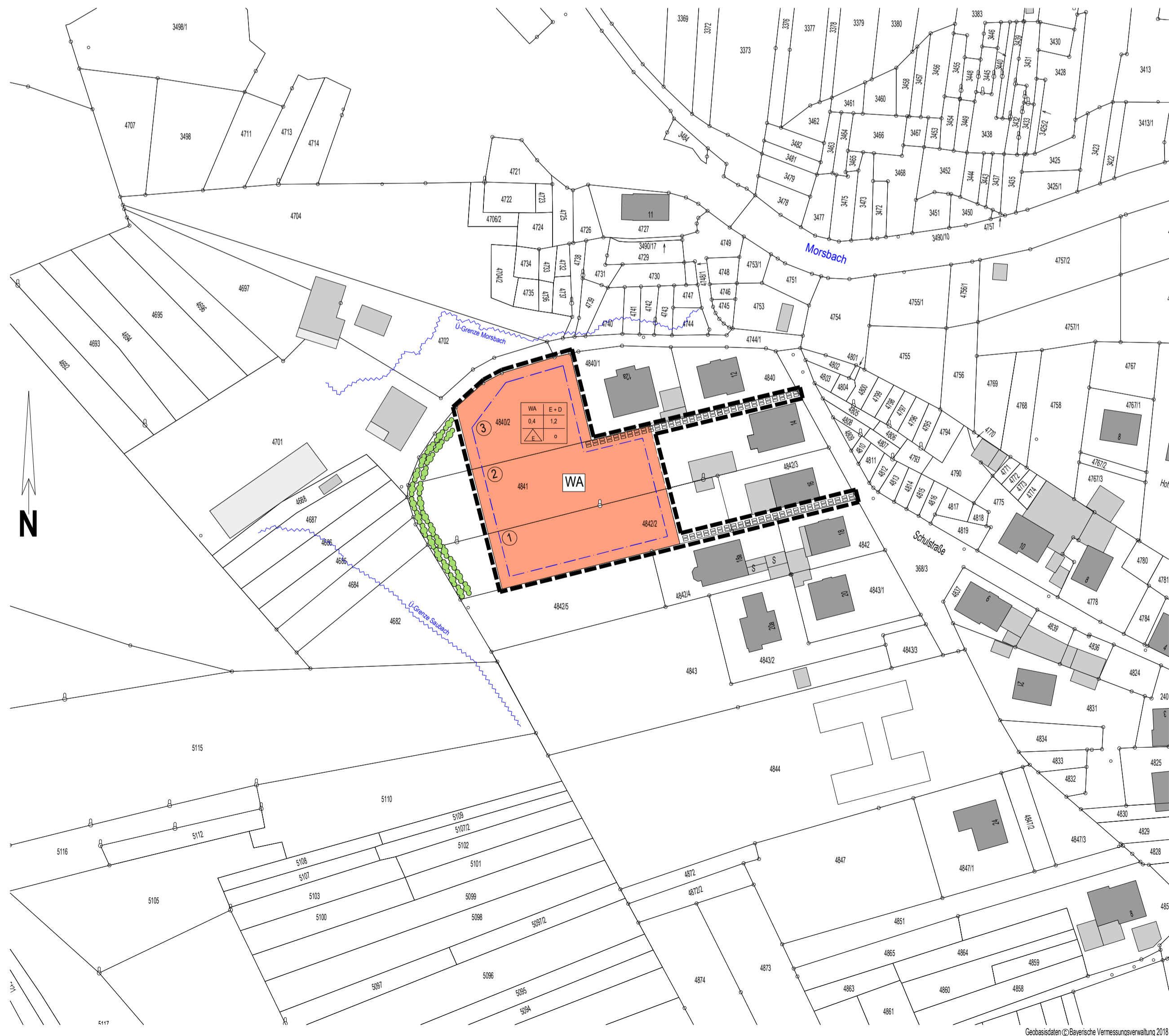
(Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeittärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)

Bodendenkmäler Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

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



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat Schneeberg hat in der Sitzung vom 16.05.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Schulstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b, § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2018 bis 05.12.2018 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13b, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2018 bis 05.12.2018 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b, § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13b, § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Markt Schneeberg hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schneeberg, den

Erich Kuhn, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Schneeberg, den

Erich Kuhn, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

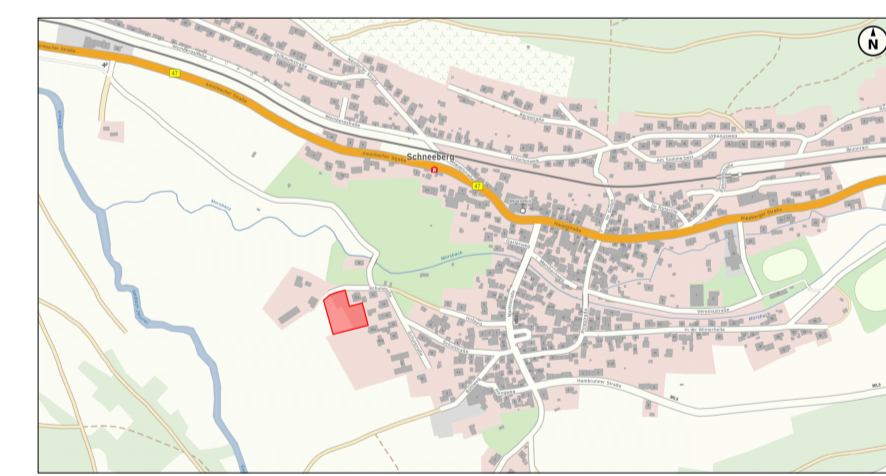
Schneeberg, den

Erich Kuhn, 1. Bürgermeister



MARKT SCHNEEBERG LANDKREIS MILTENBERG

Übersichtsplan



AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN "Erweiterung Schulstraße"

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Maßstab 1 : 1000



B	Geltungsbereich ergänzt, Pflanzungen ergänzt	A. H.	05.11.19
A	Geltungsbereich 1 entfernt, Rechtsgrundlagen, Verfahrensmerkmale, Art der baulichen Nutzung	J.S.	01.07.19
Überschwemmungsgrenze, Baugrenze, Übersichtsplan, Legende angepasst			
Index	Änderungen / Ergänzungen		Name Datum

INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BISCHOFFSTRASSE 62
63897 MILTENBERG
TEL.: 09371/7067
E-MAIL: info@ibemil.de

Datum: 18.10.2018
gezeichnet: Schmöller
geprüft: Eilbacher

Index: A