PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB und §§ 16 - 22 BauNVO)

0,35 — max. Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO

1,05 — max. Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse

I I I — max. 3 Vollgeschosse

Wandhöhe

Sattel-/Walm-/Pyramidendach U+I+D

Gebäude bergseits der Straße:
max. Wandhöhe 7,50 m über geplantem Gelände und

Gebäude mit Walmdach bis 20° Dachneigung
max. Wandhöhe 8,50 m über geplantem Gelände

Gebäude talseits der Straße:
max. Wandhöhe 4,00 m über Straßenoberkante (Bordstein)

Pult-/Flach-/Pyramidendach I I I

Gebäude bergseits der Straße:
max. Wandhöhe 9,50 m über geplantem Gelände

Gebäude talseits der Straße:
max. Wandhöhe 7,50 m über Straßenoberkante (Bordstein)

Die EG-Fußbodenhöhe der talseitigen Gebäude darf höchstens 0,50 m über Straßenoberkante (Bordstein) liegen.

Bauweise

0 — offene Bauweise

△ — nur Einzelhäuser zulässig

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

private Grünfläche mit beispielhafter Darstellung der Bepflanzung

öffentliche Grünfläche

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile sowie der als öffentliche Grünfläche gekennzeichnete Bereich als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Hierauf sind großkronige Laubbäume und heimische Sträucher zu pflanzen.

Als mittel- und großkronige, einheimische Bäume sind insbesondere zulässig: Bergahorn, Esche, Feldulme, Silberweide, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche. Diese sind in einem Abstand von 15 m (Großkronige Bäume, Stammumfang 16 - 18) und 8 m (Mittelkronige Bäume, Stammumfang 12 - 14) innerhalb der gekennzeichneten Flächen zu pflanzen.
Als heimische Sträucher sind zulässig: Weißdorn, Haselnuss, Hundsrose, Kornelkirsche, Liguster, Faulbaum, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Purpurweide, Öhrchenweide. Diese sind als Zwischenpflanzung so durchzuführen, dass die einzelnen Pflanzreihen einen Reihenabstand von 1,50 m einhalten, während die Sträucher innerhalb der jeweiligen Reihe im Abstand von 2 m zu pflanzen sind. Die Sträucher sind in Gruppen von 5 - 7 Stück jeweils einer Art zu pflanzen.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden außerhalb des Bebauungsplan Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgelegt. Diese befinden sich in der Gemarkung Schneeberg auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 7185 und werden diesem Bebauungsplan zugeordnet. Auf der Waldfläche wird ein standortswidriger Fichtenbestand in einen standortsgerechten Eichenbestand mit Laubmischbaumarten umgewandelt. Siehe auch Begründung Pkt. 13 sowie die Anlage 2 zur Begründung.

Festsetzungen aus artenschutzrechtlicher Prüfung

Zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden folgende Maßnahmen festgelegt:
- erforderliche Rodungs- und Fällarbeiten sowie Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit der Vögel nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind vor Beginn der Bauarbeiten folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Ausbringen von 10 Fledermauskästen (4 Rundkästen, 6 Flachkästen) sowie von 10 Vogelnistkästen (Halbhöhlen) im Bereich nördlich der geplanten Bauflächen vor Beginn der Rodungsmaßnahmen. Anschließend Kartierung der Kästen.
- In die Böschung sind Steinhaufen als Habitat für Reptilien zu integrieren.

Siehe auch " spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) " als Anlage 1 der Begründung.

Steinhaufen

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Abstandsregelung gem. BayBO

Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO i.d.F vom 08.04.2013.

Festsetzungen gem. Art. 81 BayBO

Dachneigung/Dachausbildung

Sattel-, Walm- und Pyramidendächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° sowie
Pult-, Flach- und Pyramidendächer mit einer Dachneigung von 0° bis 20°

Bei Dacheindeckung mit Metall sind zum Schutz des Grundwassers vor metallischen Verunreinigungen nur beschichtete Blechbahnen zulässig.

Dachgauben

Dachgauben sind allgemein zulässig. Gaubenlänge insgesamt höchstens 40 % der Traufenlänge.

Garagen / Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, offene Stellplätze auch außerhalb auf dem Grundstück zulässig. Dachneigung der Garagen/Carports entsprechend dem Wohngebäude, Flachdächer sind abweichend zur Neigung des Wohngebäudes zugelassen.

Für Grenzgaragen unterhalb der Erschließungsstraße werden in Abweichung von Art. 6 BayBO talseitige Wandhöhen von ≤ 6,0 m zugelassen. Die max. bergseitige Wandhöhe wird auf max. 3,5 m festgesetzt.

Schrammbord (freizuhaltende Fläche ab Hinterkante Bordstein)

Grundstückseigentümer nördlich der Erschließungsstraße müssen auf ihrem Grundstück ab Hinterkante Bordstein ein Schrammbord von 35 cm einhalten. Diese Fläche ist von Zäunen, Mauern und sonstigen Einbauten freizuhalten.

Stützmauern (Art. 57 BayBO)

Stützmauern werden bis zu 2,00 m Höhe zugelassen.

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

Grenze Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

6,50 / 1,50 — geplante Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1,50 — geplanterFußweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1,0 — freizuhaltende Fläche, keine Einfriedungen erlaubt (Art. 81 BayBO)

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

Nutzungsschablone (Beispiel)

WA	I I I
0,35	1,05
0	WH siehe planungsrechtl. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	max. zul. Wandhöhe

bestehende Grundstücksgrenzen

3895 — Flurstücksnummer

Ver- und Entsorgungsleitungen geplant

Wirtschaftsweg

① — Nummerierung der einzelnen Baugrundstücke

PLANZEICHEN ALS NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

200 / 5 — Höhenlinien

Biotopflächen

HINWEISE

Schalltechnische Orientierungswerte

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

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

Ergebnis Schallimmissionsprognose Verkehrsgeräusche

Im Bereich der südliche Gebäudereihe können die schalltechnischen Orientierungswerte in der Nacht um 1 dB(A) überschritten werden. Siehe auch Anlage 4 zur Begründung.

Immissionen aus Bahnbetrieb

Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschl. dem digitalen Zugfunk SM-R), sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V.m. § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind vom Bauherrn zu tragen. Gegen die aus Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bewohnern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bodendenkmäler

Sollten während der Bauarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, sind diese umgehend dem Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die gefundenen Gegenstände sowie den Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1+2 DSchG).

Niederschlagswasserableitung

Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Fahrbahn oder sonstigen Straßenteile darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Niederschlagswasser oder Abwässer aller Art dürfen der Straße (einschl. Straßengraben, Rinne, Straßeneinläufe, etc.) nicht zugeführt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser kann auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Sofern die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greift, ist eine eigene wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Böschungen

Böschungen, die durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen im Straßenbau entstehen, sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden.

Telekommunikationsleitungen

Auf die im Geltungsbereich liegenden Telekommunikationsleitungen ist Rücksicht zu nehmen.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt am 11.06.2013 geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I S. 1548)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert mit Bekanntmachung am 08.04.2013

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Mai 2013 sowie die Schallimmissionsprognose Verkehrsgeräusche vom September 2013 werden Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat Schneeberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Sommerberg" in seiner Sitzung vom 06.02.2013 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 01.08.2013 bis einschließlich 02.09.2013 statt. Die Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.07.2013 um Äußerung bis 02.09.2013 gebeten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, seinerzeit bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 07.10.2013 bis einschließlich 08.11.2013 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2013 am Verfahren beteiligt.

Schneeberg, den 23.11.2013

K u h n, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.11.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 22.11.2013 als Satzung beschlossen.

Schneeberg, den 23.11.2013

K u h n, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt am 23.11.2013

K u h n, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss und die Auslegung wurden am 10.12.2013 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 10.12.2013 in Kraft getreten.

Schneeberg, den 11.12.2013

K u h n, 1. Bürgermeister

MARKT SCHNEEBERG

LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGSPLAN ERWEITERUNG SOMMERBERG

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

AUFSTELLUNG

M 1 : 1000

0 10 20 30 40

ENTWURF:

INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BISCHOFFSTRASSE 62
63897 MILTENBERG
TEL.: 09371/7066-67
FAX: 09371/7068
E-MAIL: info@ibemil.de

BEARBEITET: 19.07.2013 P.B.

GEZEICHNET: 19.07.2013 P.B.

ERGÄNZT:

GEÄNDERT: 25.09.2013 P.B.
22.11.2013 P.B.