

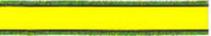
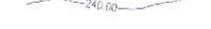
ZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

KENNZIFFER DER BAUGEBIETE	ART DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	DACHNEIGUNG
1	WA	o	EG+DG (max.II)	0,4	0,6	≥35°
2	WA	o	UG+EG+DG (max.II)	0,4	0,6	≥35°

WA = Allgemeines Wohngebiet
UG = Untergeschoß
EG = Erdgeschoß
DG = Dachgeschoß
max.II = max. 2 Vollgeschosse zulässig
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschoßflächenzahl
o = offene Bauweise
≥35° = zugelassene Dachneigung

	Allgemeines Wohngebiet
	Räumlicher Geltungsbereich
	Straßenbegrenzung
	Vorhandene Grenzen
	Vorgeschlagene neue Grenzen
	Baugrenze
	Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung
	Öffentlicher Entwässerungsgraben
	Öffentlicher Grünweg
	Erhaltenswerter Heckenbestand
	Öffentlicher Grünbestand
	Geplante öffentliche Grünfläche
	Geplante private Grünfläche
	Geplanter Regenrückhaltebecken
	Maße in Metern
568	Flurnummer
	Gebäudebestand
	Vorgeschlagene Gebäudestandorte
	Vorgeschlagenes Gebäude mit vorgeschriebener Firstrichtung
	Vorgeschlagene Garagenstandorte
	Zu erhaltender Baumbestand
	Geplanter Spielplatz
	Höhenschichtlinie

Auf Grund von

- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141),
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (BayRS 2132-1-1),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

erläßt die Stadt Marktbreit folgenden

BEBAUUNGSPLAN

als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 91 BAYBO

1. GELTUNGSBEREICH

Für das Baugebiet "Am Fuchsberg" in Marktbreit gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 28.01.2002, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den planlichen Darstellungen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S. des § 4 BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 festgesetzt.

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt.

Für das ausgewiesene Gebiet sind entsprechend den planlichen Darstellungen Erdgeschoß und Dachgeschoß (EG+DG) sowie Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß (UG+EG+DG) zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. 2 begrenzt (max. II).

1.4 BAUWEISE

1.4.1 Entsprechend den planlichen Darstellungen gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise.

Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt :

OK EG-Fußbodenhöhe ≤ 0,50 m über OK Erschließungsstraße

Bezugspunkt ist die Mitte der zur Erschließungsstraße gelegenen Grundstücksgrenze.

1.4.2 Die Kniestockhöhe beträgt max. 0,65 m (OK Rohdecke/UK Anschnitt Sparren).

1.4.3 Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

1.5 DÄCHER

1.5.1 Für das ausgewiesene Gebiet ist eine Minstdachneigung von 35° festgesetzt.

1.5.2 Dachaufbauten sind zulässig.

Die Dachgauben sind in der unteren Hälfte des Daches anzuordnen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

1.5.3 Die Dachflächen der Gebäude und Garagen sind in roten bis rotbraunen Farbtönen zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig. Grasdächer sind grundsätzlich zulässig.

1.6 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1.6.1 Gemäß Art. 91, Abs. 1 Ziffer 3 BayBO in Verbindung mit Art. 52, Abs. 2, Satz 2 BayBO wird festgesetzt, daß je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze auf privatem Grund nachzuweisen sind.

1.6.2 Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

1.7 PASSIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

1.7.1 Im gesamten Plangebiet ist die Grundrißgestaltung derart zu realisieren, daß öffnende Fenster von Kinder- und Schlafzimmern nur nach Osten zugelassen werden.

1.7.2 Bei Anordnung der Kinder- und Schlafzimmer zur Nord-, West- und Südseite sind Schallschutzfenster mit schalldämpfter Belüftung vorzusehen.

1.8 ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE - EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE

1.8.1 Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum kann alternativ

- ohne Einzäunung
- mit Hecken (ausgenommen Thuja-Hecken)
- mit Holzlattenzäunen (ausgenommen Jägerzäune) mit einer Höhe von max. 1,80 m
- mit Metallzäunen (ausgenommen Maschendrahtzäune) mit einer Höhe von max. 1,80 m

hergestellt werden.

1.8.2 Die Errichtung von massiven Einfriedungen (Mauern) ist nicht zulässig.

1.8.3 Sockelmauerwerk ist bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig.

1.8.4 Abgrenzung privater Grundstücke untereinander :

wie unter 1.8.1, jedoch

- auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

1.8.5 Stützmauern an den Grundstücksgrenzen und zur freien Landschaft sind unzulässig.

1.9 VERSIEGELUNG

Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrten, Fußwege etc. sind auf Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z.B. weitfugiges Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurfisterung etc.).

1.10 ANPFLANZUNGEN

a) Allgemeines

Die nicht überbauten oder befestigten Flächen eines Grundstückes sind ausreichend zu begrünen und mit standortheimischen Sträuchern und Laubgehölz zu bepflanzen. Je 200 qm unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelstämmiger Baum zu pflanzen. Obstbaumarten sind ebenfalls zulässig.

b) Ortsrandbegrünung

Die geplante Randeingrünung soll so konzipiert werden, daß sie als Staub- und Geruchspuffer zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Wohnbauflächen wirken kann.

Im Osten und Süden des Baugebietes ist auf den Privatgrundstücken eine mindestens 2-reihige Pflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Laubgehölz vorzusehen :

Sträucher: z.B. Haselnuß, Liguster, Hundsrose, Kreuzdorn, Schlehe, Weißdorn, Roter Hartriegel

Bäume: z.B. Hainbuche, Wildbirne, Feldahorn, Stieleiche, Winterlinde, Eberesche, Spitzahorn

II. EMPFEHLUNGEN

1. STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

Bei freistehenden Garagen sollte die Dachform und die Dachneigung des Hauptgebäudes gewählt werden.

Haupt- und Nebengebäude, die baulich miteinander verbunden sind, sollten hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Putz, Farben- und Materialwahl gegenseitig angepaßt werden.

Nebeneinanderliegende Grenzgaragen benachbarter Grundstücke sollten möglichst im Baustil zueinander passen (gleiche Dachneigung, gleiche Firstrichtung, gleiche Traufenausbildung).

2. SCHUTZ VON BAUWERKSÖFFNUNGEN

In hängigen Bereichen sollten Bauwerksöffnungen (z. B. Fenster, Türen), die durch breitflächigen Oberflächenabfluß gefährdet werden könnten, höhenmäßig entsprechend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise gleichwertig geschützt werden.

III. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Die bei Erdarbeiten auftretenden Funde von Bodentalerümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bay. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Residenzplatz 2, zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

2. BAUGESUCHE

sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen.

3. GARAGEN

Garagen können überall auf dem Grundstück platziert werden, ob als Grenzgarage oder als freistehende Garage. Ein gegebenenfalls erforderlicher Stauraum vor Garagen ist entsprechend § 2 Abs. 1 GdV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen) einzuhalten.

4. WERBEANLAGEN

Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 ablenken und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden können. Gemäß § 33 Abs. 1 Ziffer 3 Satz 2 StVO darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht stören.

5. EMISSIONEN

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm und anderen Emissionen geltend gemacht werden. Auf die Ergebnisse der durchgeführten Lärmbetrachtung wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, daß mögliche Belästigungen jeglicher Art (z. B. Güllendüngung und Pflanzenschutzmaßnahmen) durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen zu dulden sind.

6. GEBÄUDE- UND KRANHÖHEN BEI BAUAUSFÜHRUNG

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Gebiet bedarf bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziffer 2 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgelegten Höhen neben der Baugenehmigung auch der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung. Das Aufstellen von Kränen im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i. V. m. § 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziffer 2 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen ebenfalls der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung.

7. SOLARANLAGEN

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind im Plangebiet zugelassen.

8. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt teilweise im Trennsystem, teilweise im Mischsystem. Im südlichen Plangebiet ist die Abwasserbeseitigung im Trennsystem vorgesehen, im nördlichen Plangebiet im Mischsystem geplant.

Die geplanten Vorhaben sind an die vorhandenen Mischwasserkanäle in Marktbreit anzuschließen.

Die Verarbeitung der anfallenden Schmutz- und Mischabwässer wird in der Zentralkläranlage des Abwasserverbandes Ochsenfurt vorgenommen.

Niederschlagswasser von Dachflächen kann versickert oder zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Bei einer darüber hinausgehenden Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist eine Befreiung vom Benutzungszwang der Wasserabgabensatzung der Stadt Marktbreit in der derzeit gültigen Fassung zu beantragen.

Hinweis: Anfallendes Drainagenwasser darf nicht dem Schmutz- und Mischwasserkanal zugeführt werden.

Hinweis: Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.