



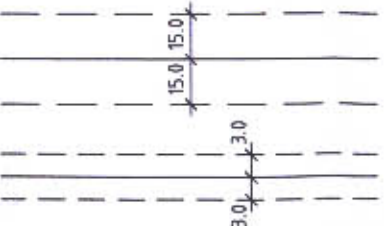









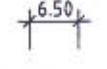

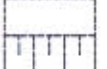







ZEICHENERKLÄRUNG			
NUTZUNGSSCHABLONE			
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
WA	EG+DG (max.II)	WA	= Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4	GFZ 0,6	EG	= Erdgeschoß
	Bauweise o	DG	= Dachgeschoß
SD+WD	38°–52°	max.II	= max. 2 Vollgeschosse zulässig
		GRZ	= Grundflächenzahl
		GFZ	= Geschoßflächenzahl
		ED	= nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		o	= offene Bauweise
		SD	= Satteldach
		WD	= Walmdach
		38°–52°	= zugelassene Dachneigung

	Allgemeines Wohngebiet
	Räumlicher Geltungsbereich
	Straßenbegrenzung
	110 kV–Freileitung (FÜW)
	Fernwasserleitung
	Öffentlicher Graben, z. T. verrohrt
	Vorhandene Grenzen
	Vorgeschlagene neue Grenzen
	Baugrenze
	Öffentlicher Grünweg
	Baum- und Strauchbestand
	Geplante öffentliche Grünfläche
	Geplante private Grünfläche
	Maße in Metern
1160	Flurnummer
	Bestehendes Gebäude
	Vorgeschlagenes Gebäude
	Vorgeschlagene Garagen
	Geplanter Containerstellplatz
	Geplante Trafostation
	Geplanter Baum
	Sichtdreieck

Die Stadt Marktbreit erläßt als Satzung aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132),
 - des Artikels 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433),
 - des Artikels 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern
- folgenden

BEBAUUNGSPLAN

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

1.1 GELTUNGSBEREICH

Für das Baugebiet "An der Breiter Straße" in Marktbreit, Gemeindeteil Gnodstadt gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 14.04.1998, 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 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 für Einzel- und Doppelhäuser 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) 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 :

Für die bauliche Nutzung EG+DG (max.II), bezogen auf das natürliche Gelände:

talseits:	Wandhöhe	≤ 5.00 m	über natürlichem Gelände
bergseits:	OK EG–Fußbodenhöhe	≤ 0.50 m	über natürlichem Gelände

1.4.2 Die Terrassierung des Geländes, Aufschüttungen und Abgrabungen auf privatem Grund sind nur zur Einstellung des Gebäudes und für die Anlage der Terrasse zulässig.

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 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer und Walmdächer auszuführen. Für das ausgewiesene Gebiet ist eine Dachneigung von 38°–52° zugelassen.

1.5.2 Dachaufbauten sind in Form von Spitz- und Schleppgauben zulässig. Fledermausgauben sind nicht 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 Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

1.5.4 Die Dachflächen der Gebäude und Garagen sind in rotem (ziegelrot bzw. naturrot) Farbton zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig.

1.5.5 Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

1.5.6 Das Trafogebäude ist mit einem Satteldach von mindestens 30 Grad auszubilden und wie ein Hauptgebäude einzudecken.

1.6 FASSADEN

1.6.1 Für die Farbgebung sind helle, warme Erdtöne, d.h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle, fernwirkende Farben sind unzulässig.

1.6.2 Fassadenverkleidungen sind unzulässig. „Zugelassen sind Holzverkleidungen“

Die textliche Festsetzung Nr. 1.6.2 wurde durch die 1. Änderungssatzung vom 27.9.1999 ergänzt wie folgt

1.7 GARAGEN UND STELLPLATZE

1.7.1 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.

1.7.2 Garagen/Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche möglich, soweit sie nicht nach Landesrecht (z.B. Einhaltung von Schutzstreifen) oder im Rahmen dieser Satzung unzulässig sind.

1.7.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von 5.0 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten.

1.7.4 Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

1.8 ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE –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. 1.50 m
- mit Metallzäunen mit einer Höhe von max. 1.50 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 zulässig

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

1.8.6 Im Bereich von Sichtflächen sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0.80 m zu beschränken.

1.9 VERSIEGELUNG

Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrten, Fußwege etc. sind auf Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z.B. weitfugiges Rasenpflaster, Schotterrassen, Spurflosterung 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 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelstämmiger Baum zu pflanzen. Obstbaumarten sind ebenfalls zulässig.

b) Ortsrandbegrünung

Im Osten, Süden, Westen und Norden des Baugebietes ist auf den Privatgrundstücken eine mindestens 5 m breite, 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. HINWEISE

1. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Der Anschluß erfolgt an den Verbindungssammler Gnodstadt–Marktbreit.

Die Verarbeitung der Schmutzwässer findet in der Zentralkläranlage des Abwasserverbandes Ochsenfurt statt.

Das Oberflächenwasser wird am Rande des Plangebietes über die nordöstlich und südwestlich gelegenen Oberflächengräben dem Bräubach zugeleitet.

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.

Anfallendes Drainagenwasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

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.

Der jeweilige Architekt hat im Einzelbaugesuch zu prüfen, ob Bauwerksöffnungen bei Starkniederschlag ausreichend über Geländeoberkante (z.B. 0,30 – 0,50 m) angeordnet sind oder auf andere Weise gleichwertig geschützt werden.

2. ANPFLANZUNGEN

Bei der Anlage der privaten Ortsrandbegrünung ist der Grenzabstand von Pflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken gemäß AGBGB Art. 47 und 48 (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze) einzuhalten.

3. MÜLLABFUHR

Damit die ordnungsgemäße Abholung des anfallenden Hausmülls gewährleistet ist, haben die Bewohner der Grundstücke ihre Mülleimer am Leerungstag an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.

4. DENKMALSCHUTZ

Die bei Erdarbeiten auftretenden Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Residenzplatz 2, zu melden und müssen nach Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert belassen werden.

III. EMPFEHLUNGEN

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).