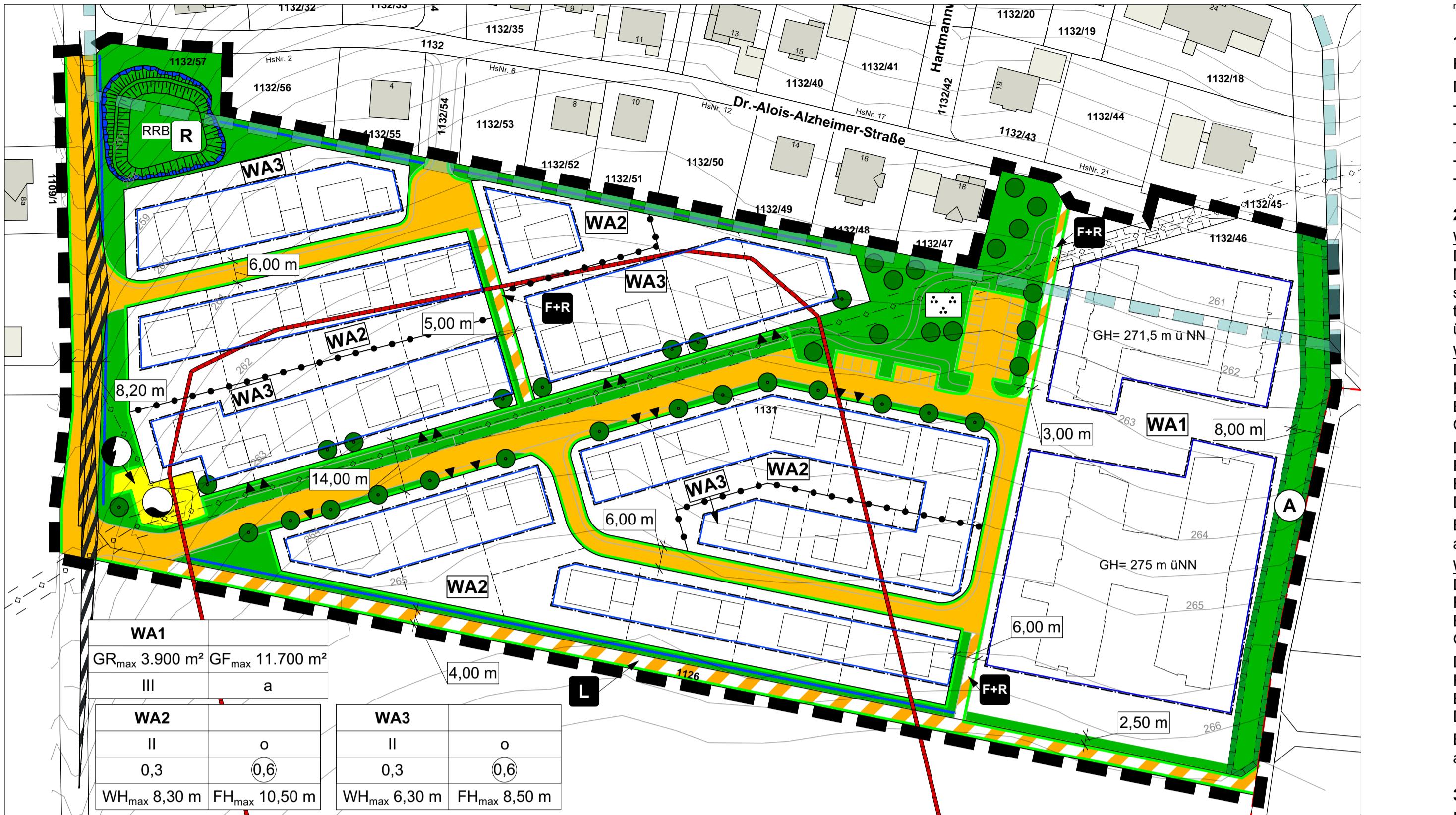


Stadt Marktbreit - Bebauungsplan "Ohrenberg II" - Verfahren nach § 13b BauGB



Zeichnerische Festsetzungen - nach § BauGB und Art. 81 BayBO

Geltungsbereich: Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes "Ohrenberg"
WA1: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit bspw. Nummer 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl
GR_{max} 3.900 m² maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
GF_{max} 11.700 m² maximal zulässige Geschossfläche in Quadratmetern
II bspw. maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen
GH_{max} 275 m ü. NN bspw. maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normal Null
WH_{max} 6,30 m bspw. maximal zulässige Wandhöhe in Metern
FH_{max} 8,50 m bspw. maximal zulässige Firsthöhe in Metern

o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise
WA2 Baugrenze
WA3 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
F+R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg
L Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
Einfahrt
Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität
Fläche für Versorgungsanlagen: Wasser
öffentliche Grünfläche: Parkanlage
öffentliche Grünfläche: Verkehrsbegleitgrün
R öffentliche Grünfläche: Regenwasserbewirtschaftung
RRB Fläche für die Wasserwirtschaft: Regenrückhaltebecken
A Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)
Pflanzgebiet: Baum mit Standortbindung
Pflanzgebiet: Baum ohne Standortbindung
unterirdische Fernwasserleitung mit 3 m Schutzstreifen beidseits der Leitungssachse
Leitungsrecht zugunsten der Fernwasserversorgung Franken
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Zeichnerische Hinweise

Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes "Ohrenberg": Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes "Ohrenberg"
Gemeindegrenze: bestehendes Gebäude
bestehende Grundstücksgrenze: vorgeschlagene Bebauung
vorgeschlagene Grundstücksgrenze: bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücknummer (z. B. Nr. 1126): 1126
bspw. Bemaßung: 1 m
Bodenmal: Bodenmal
Graben: Graben
Straßenraum- und Verkehrsflächenaufteilung: Höhenlinie mit bspw. Höhenangaben in Metern über Normal Null
Höhenlinie mit bspw. Höhenangaben in Metern über Normal Null: Höhenlinie mit bspw. Höhenangaben in Metern über Normal Null
Baugrenze: Baugrenze
öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie: Böschung
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg: Sichtdreieck
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher landwirtschaftlicher Weg: Sichtdreieck
Einfahrt: Einfahrt
Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität: Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität
Fläche für Versorgungsanlagen: Wasser: Fläche für Versorgungsanlagen: Wasser
öffentliche Grünfläche: Parkanlage: öffentliche Grünfläche: Parkanlage
öffentliche Grünfläche: Verkehrsbegleitgrün: öffentliche Grünfläche: Verkehrsbegleitgrün
R öffentliche Grünfläche: Regenwasserbewirtschaftung
RRB Fläche für die Wasserwirtschaft: Regenrückhaltebecken
A Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)
Pflanzgebiet: Baum mit Standortbindung: Pflanzgebiet: Baum mit Standortbindung
Pflanzgebiet: Baum ohne Standortbindung: Pflanzgebiet: Baum ohne Standortbindung
unterirdische Fernwasserleitung mit 3 m Schutzstreifen beidseits der Leitungssachse: unterirdische Fernwasserleitung mit 3 m Schutzstreifen beidseits der Leitungssachse
Leitungsrecht zugunsten der Fernwasserversorgung Franken: Leitungsrecht zugunsten der Fernwasserversorgung Franken
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzten werden Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2 und WA3) nach § 4 BauNVO. Die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

WA1

Die max. festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf "Normal-Null" und ist dementsprechend in Metern über Normal-Null (m ü. NN) festgesetzt. Sie definiert massive Bauteile in ihrer städtebaulichen Maximalhöhe und darf lediglich durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen, wie Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Lüftungsschächte etc. überschritten werden und max. 3,00 m die Gebäudeoberkante überragen.

WA2

Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

WA3

Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche und der Oberkante der Dachhaut am First (geneigte Dächer).

WA1

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für Räume mit Schlaf Funktion bauliche

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungen, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

WA2

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA3

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA1

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für Räume mit Schlaf Funktion bauliche

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

WA2

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA3

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA1

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für Räume mit Schlaf Funktion bauliche

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

WA2

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA3

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA1

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für Räume mit Schlaf Funktion bauliche

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

WA2

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA3

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA1

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für Räume mit Schlaf Funktion bauliche

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

WA2

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA3

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA1

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für Räume mit Schlaf Funktion bauliche

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

WA2

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA3

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA1

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für Räume mit Schlaf Funktion bauliche

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

WA2

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA3

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA1

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für Räume mit Schlaf Funktion bauliche

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

WA2

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA3

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA1

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für Räume mit Schlaf Funktion bauliche

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

WA2

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA3

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA1

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für Räume mit Schlaf Funktion bauliche

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

WA2

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA3

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA1

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für Räume mit Schlaf Funktion bauliche

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

WA2

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA3

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs lärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0362/004-01 des Büro Wölfel Engineering GmbH+Co. KG, Höchberg vom 13.08.2018 zu entnehmen.

WA1

Zum Schutz