

Höheneinstellung

Die Oberkante des letzten zulässigen Vollgeschosses darf max. liegen:

Bei I: max. 3,30 m über OK vorh. Gelände bergseitig gemessen.

Bei II: max. 6,50 m über OK vorh. Gelände talseitig gemessen.

Die Sockelhöhen der Gebäude (UG oder EG) dürfen 0,50 m bezogen auf den höchsten Punkt der zum Gebäude zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Dachformen und -neigungen

Bei I und II: Dachneigung 22° bis 32°

Bei II und Satteldach: Dachneigung 32° bis 38°

Grenzbebauung

Gebäude und Garagen mit Grenzbebauung müssen sich in den Dimensionen und der Gestaltung angleichen.

Garagen

Garagen an den von der Erschließungsstraße bergseitigen Grundstücke sind mit Flachdach oder Pultdach bis 10° Neigung zu erstellen, ein Untergeschoß ist hierbei unzulässig. Garagen talseitig der Erschließungsstraße müssen mit dem Wohngebäude eine Einheit bilden.

Gebäudegestaltung

a) Die Außenwände sind in gedeckten Farbtönen zu streichen oder zu verputzen und/oder mit mittel- bis dunkelbraunen Holzflächen zu versehen. Bei Holzverkleidungen sind auch weiße Flächen zulässig. Die Sockelflächen sind farblich abzusetzen.

b) Geneigte Dächer sind in naturrotem Material (Tonziegel od. Beton-dachstein) auszuführen. Dachflächen dürfen allseitig maximal 0,50 m von der Wandfläche aus gemessen, überstehen.

Außerdem sind Vorrichtungen der Sonnenenergieverwertung (Solarzellen o.ä.) in Form und Farbe unauffällig anzuordnen. Aufbauten oder Einschnitte in die Dachfläche dürfen max. 30 % der Firstlänge ausmachen.

Ortsfremde und glänzende Materialien sind unzulässig. Für jedes Wohngebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

c) Für freistehende Garagen und Nebengebäude können Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften zugelassen werden, wenn dadurch der Gesamteindruck der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt wird.

Kniestöcke

Kniestöcke sind in der Weise zulässig, daß das Höhenmaß zwischen OK obere Decke und Unterkante Sparren gemessen an der Vertikalen der Außenseite der Umfassungsmauer 0,5 m nicht überschreitet, wobei der Dachüberstand (Traufe) in der Horizontalen gemessen, mind. das Kniestockmaß erhalten muß.

Unzulässige Anlagen

Dachgauben, provisorischen Gebäude, Schuppe, Holzlegen, Kleintierställe, Wellblechgaragen, grelle Anstriche, Dacheindeckungen in grauem Wellasbest, Stützmauern höher als 1 m und Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1,5

Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenseite max. 1,0 m Höhe, Sockelmauer straßenseitig max. 0,50 m Höhe; Einfriedungen an den Seiten und der Rückfront max. 1,20 m Höhe; an der Straßenseite ist Maschendrahtzaun unzulässig.

Gelände

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis max. 0,80 m zulässig, gemessen an der höchsten bzw. niedrigsten Stelle zum natürlichen Gelände.

Freiflächengestaltung

Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind an geeigneter Stelle mind. pro 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum, bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (in Betracht kommen z.B. Buchen, Ahorn, Eichen oder auch Nutzbäume, Obstbäume).

Ferner sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke an geeigneter Stelle pro 50 m² Grundfläche Sträucher und Büsche in Gruppen anzupflanzen und zu unterhalten.

Die Fläche zwischen Verkehrsfläche und Wohngebäude ist als Vorgarten (Ziergarten) anzulegen und zu unterhalten.

Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

Schallschutz

Im Gesamtbereich des Bebauungsplanes müssen Schlafräume auf die schallabgewandte Seite zur Eisenbahnlinie d.h. nach Norden ausgerichtet werden.

Waldschutz

Für die mit (\*) gekennzeichneten beiden Baugrundstücke auf der Fl. Nr. 2982 dürfen Feuerstellen nur mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden bzw. bei Feuerstellen mit festen Brennstoffen müssen einfache Vorrichtungen zur Verhinderung von Funkenflug (Prallbleche) angebracht werden.

Tiefbau

a) Die Tiefbauplanung des Ing.-Büro Dieter Holm ist Beiplan des Bebauungsplanes. Die im Zuge des Straßenbaus notwendigen Böschungen werden in der jeweils erforderlichen Dimension und Neigung entsprechend der Tiefbauplanung auf den privaten Grundstücken angelegt.

Statt der Böschungen können nach Wunsch der Anlieger ausnahmsweise Stützmauern im Zuge des Straßenbaus zu Lasten des jeweiligen Eigentümers errichtet werden.

b) Die Mindestgrundstücksgröße ist mit 520 m² festgelegt. Bei Doppelhäusern ist die Mindestgrundstücksgröße 350 m² je Doppelhaushälfte festgelegt.

Hinweise:

Gemarkungsgrenze zur Stadt Marktbreit

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

2977 Flurnummer

300 Höhenschichtlinien ü.NN

Maßangaben

Bestehende Wohngebäude mit Firstrichtung und Angabe der vorh. baulichen Nutzung z.B. E + 1 + D

Bestehende Nebengebäude

Fernwasserleitungstrasse der FWF

a) Aus der Tiefbauplanung sind Straßenböschungen, Anschlußhöhen an die Erschließungsanlagen ersichtlich, die wie auch geplante Geländeänderungen durch nivellierte Geländeschnitte nachzuweisen sind.

b) Die Gestaltung der Außenwände ist bis spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit abzuschließen.

c) Die Bepflanzung ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit vorzunehmen. Bei der Bepflanzung des Kinderspielplatzes sind die Richtlinien über Giftpflanzen zu beachten

d) Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m gemessen von Hinterkante Straßenverkehrsfläche, anzulegen, der von der Straßenverkehrsfläche nicht abgetrennt werden darf. Der Stauraum kann auf die Stellfläche nicht angerechnet werden.

e) Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt die Benutzungsverordnung i.d.F. vom 13.09.77.

f) In den nördlich des Plangebietes vorhandenen Weinbergen ist beim Einsatz von Vogelschreckschußanlagen ein Mindestabstand von 300 m und bei Hubschrauberbesprühungen ein Mindestabstand von 200 m einzuhalten

Nachrichtliche Übernahme:

1. Nachbarrecht zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken: Die Einfriedung der Baugrundstücke an den Grenzen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken hat mit 50 cm Abstand von der Grenze zu erfolgen.

Bodenaltertümer:

Bei allen Erd- und Außenarbeiten evtl. auftretende Bodenaltertümer sind nach den gesetzlichen Bestimmungen - Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.73 - unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Residenz Südfügel, Tel. 0937/54850, zu melden.

Flugplatzbauschutz:

Die Gemeinde Obernbreit liegt im Bauschutzbereich des US-Flugplatzes Giebelstadt. Die geltenden Vorschriften des LuftVG, insbesondere die Bauhöhenbeschränkung sind zu beachten. Die Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim zuständigen Landratsamt zur Einsichtnahme auf. Ersatzansprüche und Beschwerden von Einwohnern, die sich auf den vom Flugplatz ausgehenden Lärm beziehen, können nicht anerkannt werden. Dies gilt auch dann, wenn sich der Flugbetrieb aufgrund organisatorischer und/oder flugbetrieblicher Belange in Zukunft wesentlich verstärken sollte.

Festsetzungen: gemäß § 9 BBauG, Art. 107 BavBO

	Grenze des Geltungsbereiches
	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
	offene Bauweise
	Dorfgebiet § 5 BauNVO von 1977
	Beschränktes Gebiet nach § 1 Abs. 5 BauNVO: Die in § 5 Abs. 2 Nr. 1 (Land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude) und Nr. 4 (Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) BauNVO aufgeführten Anlagen sind unzulässig.
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Zwingend ein Vollgeschoß, GRZ 0,4; GFZ 0,5
	Zulässig bis zwei Vollgeschosse: Bei I: GRZ 0,4; GFZ 0,5. Bei II GRZ 0,4; GFZ 0,8
	Baugrenze
	Baulinie
	Gemeinbedarfsflächen
	Kirche
	Straßenverkehrsfläche
	Fußweg
	Öffentliche Parkflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Grundstück für Versorgungsanlagen
	Geplante Trafostation
	Öffentliche Grünflächen
	Kinderspielplatz
	Vorhandene und zu erhaltende Hecken und Gehölze außerhalb der Baugrenzen
	Vorhandene und zu erhaltende Bäume, soweit sie die Bebauung nicht behindern
	Öffentlicher Grünstreifen in Form einer Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen (z.B. Eiche, Linde)
	Vorzusehender und zu erhaltender Gehölzriegel in einer Mindestbreite von 3,00 m aus heimischen Pflanzungen (z.B. Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde, Buche, Esche, Feldahorn, Roter Hartriegel, Haselnuß, Liguster, Rote neckenkirsche, Weißdorn und Feldrosen)
	Firstrichtung
	Von Bebauung, Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m ü.OK Straße freizuhalten. Schutzfläche (Sichtdreieck)

2. Änderung des Bebauungsplans "Sonderhang-Teil 2"

Geänderte Grenze des Geltungsbereichs

Geänderte Baugrenze

Aufgestellt am 23.9.1987 - VGm Marktbreit I-610