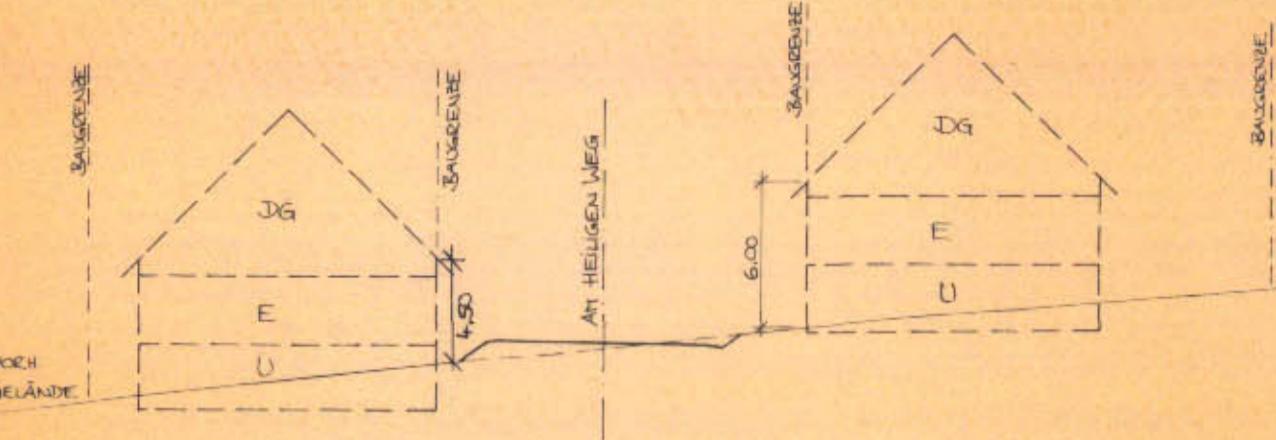
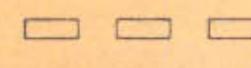


Schnitt I-I



b) durch Text

- Höheneinstellung der Gebäude**
Die straßenseitige Wandhöhe darf max. 4,50 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände, Mitte Wand am Hauptgebäude.
- Hauptgebäude bergseits der Straße**
Die straßenseitige Wandhöhe darf max. 6,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände, Mitte Wand am Hauptgebäude.
- Ergibt sich bei der festgesetzten Höheneinstellung im Untergeschoß ein Vollgeschoß, so ist dieses nur in der Kombination U+E; U+E+DG zulässig, ansonsten sind folgende Kombinationen möglich E od. E+DG**



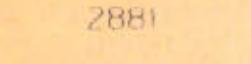
II Hinweise

a) durch Planzeichen

Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
Sonnenhang - Teil 2 + 3

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

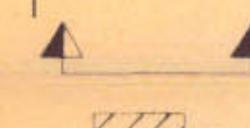


2881

8.50

WA	U+E+EG
Δ	0.4 (0.8)

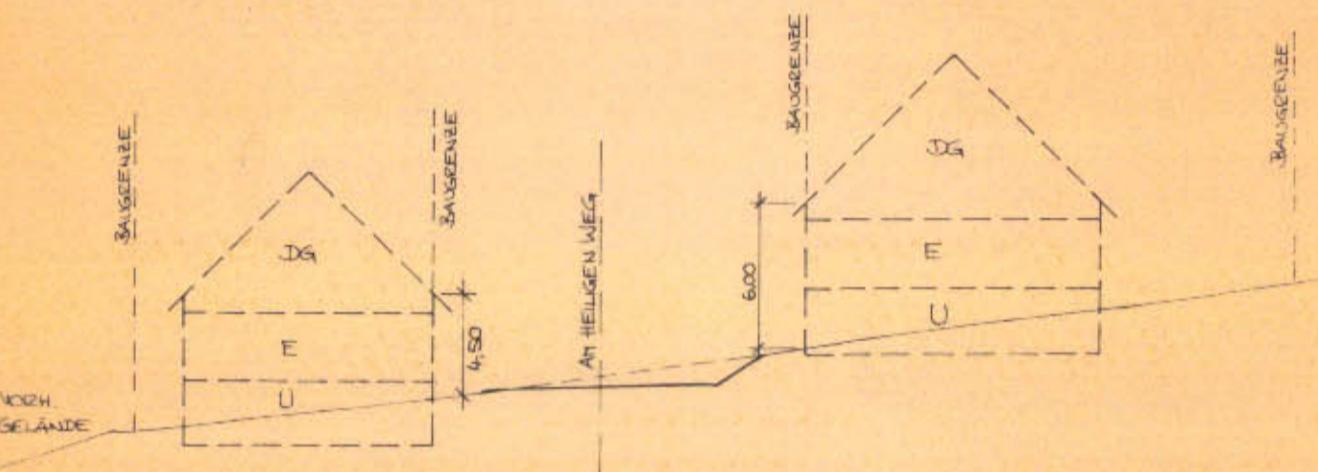
Füllschema der Festsetzungen



Schnittführung z.B. Schnitt I-I

vorhandene Gebäude

Schnitt II-II



1. Festsetzungen gem. 9 BauGB Art. 91 BayBO

a) durch Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. 4 BauNVO 1990

O

offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

U+E+DG

max. 3 Vollgeschosse als Hochstgrenze zulässig
Jedoch nur in der Kombination U+E+DG (U=Untergeschoß
E=Erdgeschoß, DG=Dachgeschoß)

0,4

Grundflächenzahl - GRZ - max. zulässig z.B. 0,4

0,8

Geschoßflächenzahl - GFZ - max. zulässig z.B. 0,8

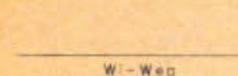
Baugrenzen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

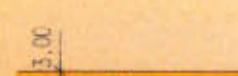


Straßenverkehrsfläche mit Breitenangabe

Straßenbegrenzungslinie



Wirtschaftsweg



Fußweg mit Breitenangabe



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche

5. Grünordnung

5.1 Privat

5.1.1 Am nördlichen Rand des Bebauungsplanes ist an der nördlichen Grenze ein Streifen von 6,0 m Breite als private Grünfläche festgesetzt. Für diese Fläche besteht ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher heimischer Art. Sie ist von jeglicher Bebauung, Anlegung von Stell- und Lagerplätzen und sonstiger Nutzung freizuhalten und ist dicht zu bepflanzen. Der Grünstreifen von 8,00 m Breite am östlichen Rand des Bebauungsplanes an der östlichen Grenze ist ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Dieser Grünstreifen ist mit einer lückenhaften, versetzten Bepflanzung mit heimischen Laubhölzern zu versehen, die Anpflanzungen von Hecken ist wegen des befürchteten Kaltluftstaus an den Weinbergen nicht gestattet. Ebenso ist es untersagt, Mauern in diesen Bereichen zu errichten. Der Grünstreifen ist von jeglicher Bebauung, Anlegung von Stell- und Lagerplätzen und sonstiger Nutzung freizuhalten.

5.1.2 Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind an geeigneter Stelle mind. pro 200 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Ferner sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke an geeigneter Stelle mind. pro 50 m² Grundstücksfläche standortheimische Büsche und Sträucher in Gruppen zu pflanzen.
Liste der zu verwendenden standortheimischen Gehölze:
Weißdorn, Schlehe, roter Hartriegel, rote Heckenkirsche, Hasel, Hundrose, Liguster, Pfaffenbüschchen, Feldahorn, Hainbuche, wolliger Schneeball, Kornel-Kirsche, Traubeneiche, Wildbirne, Spitzahorn, Bergahorn, Vogelkirsche, Zitterpappel, Weißweide

5.2 Öffentlich

Am westlichen Rand des Bebauungsplanes ist eine zwischen 4,0 m und 10,0 m breite Böschung, die mit hochstämmigen Bäumen und Sträuchern bewachsen ist, diese ist zu pflegen und zu unterhalten.
Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist östlich und westlich der Straße "Am Heiligen Weg" je eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten ist. Diese beiden Grünflächen werden so angelegt, daß sie als Retentionsraum für unkontrollierte Abflüsse aus der oberhalb der Bebauung liegenden Hanglagen dienen. Diese ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind auch Ausgleichsflächen für die versiegelten Flächen des Baugebietes.
Zu pflanzende Baum- und Straucharten wie in Ziff. 5.1.2 genannt.

6. Grundstücksgrößen

- Für Einzelhäuser mind. 500 m²
- Für Doppelhäuser mind. 300 m² pro Haushälfte

7. Durchlässige Oberflächen

Um die Versiegelungsflächen auf ein Minimum zu begrenzen wird festgesetzt, daß Park- und Stellplätze sowie Geh- und Fußwege in durchlässiger Bauweise errichtet werden (z.B. Pflaster mit offenem Unterbau, oder wassergebundene Decken).

8. Schallschutzmaßnahmen

Die Lärmimmission der Bahnlinie Ansbach-Würzburg liegt nachts über den festgelegten Orientierungswerten nach Beiblatt zu DIN 18005 Teil 1. Es sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen (Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern auf der schallabgewandten Seite, Schallschutzfenster) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) nachzuweisen.

9. Bauwerksöffnungen

Bauwerksöffnungen (z.B. Fenster und Türen) an Gebäuden und Nebengebäuden, die durch den breitflächigen Oberflächenabfluß gefährdet werden könnten (insbesondere nördliche und östliche Außenwände) sind über der Geländeoberkante anzutragen oder durch andere Maßnahmen (z.B. Umflutsystem) wirksam zu schützen.

10. Entwässerungsplan

In jedem Baugesuch ist die Anschlußmöglichkeit an die bestehende bzw. geplante Entwässerungseinrichtung nachzuweisen. Die Schnitte sind auf m. ü. NN. einzumessen.

b) durch Text

Fassadengestaltung

Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden. Die gewählte Art und Farbe und die der Dachdeckung ist im Baugesuch nachzuweisen.

Bepflanzung, Böschungen

Die Anpflanzungen gem. Festsetzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und im Bauantrag nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen. Der gesamte Baumbestand auf den Grundstücken ist durch die Bauherren möglichst zu erhalten. Böschungen, die auch in Zukunft eine Stützfunktion haben, sind zu erhalten.

Immissionen

Durch die Nähe des Wohngebietes zu den Weinbergen ist durch die Bewirtschaftung dieser Flächen mit Immissionen zu rechnen.

Offene Kamine, Öfen und Grillanlagen außerhalb von Gebäuden

Die Baureihe am nördlichen Bebauungsplanrand nördlich der Stichstraße 6 liegt weniger als 100 m vom Waldgrundstück entfernt. Beim Betrieb von offenen Kaminen, Öfen und Grillanlagen außerhalb von Gebäuden ist deshalb eine Erlaubnis der Kreisverwaltungsbehörde gemäß Art. 17 BayWald G erforderlich.

Luftfahrthindernisse

Bei Überschreitung der in § 12 Abs. 3 Ziff 28 Luft VG genannten Begrenzungen für Bauwerke bzw. zeitweilige Einrichtungen (z.B. Krane) ist eine Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.

Bodendenkmäler

Bei allen Erdarbeiten sind auftretende Funde von Bodenaltermtern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden, gem. Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Der Markt Obernbreit erlässt auf Grund von §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern folgende

2. Satzung zur Änderung des Bebauungsplans „Am Sonnenhang 4“

§ 1

Der Bebauungsplan „Am Sonnenhang 4“ vom 10.06.1999 in der Fassung der 1. Änderung vom 10.04.2000 wird wie folgt geändert:

1. Nach der Nummer 1.3 der textlichen Festsetzungen wird folgende neue Nummer 1.4 eingefügt:
„1.4 Für die Flurnummern 2879/7, 2879/8, 2880/5, 2880/6, 2881/4, 2881,5, 2882/4, 2882/5, 2883/5, 2883/6 und 2884/4 gilt abweichend der Nummern 1.2 und 1.3, dass auch Gebäude mit einer talseitiger Wandhöhe von max. 7,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände Mitte Wand am Hauptgebäude (E+DG), zulässig sind. Ergibt sich bei dieser Höheneinstellung im Untergeschoss ein Vollgeschoss, so ist dies zulässig.“

2. Nach der Nummer 2.2 der textlichen Festsetzungen wird folgende neue Nummer 2.3 eingefügt:
„2.3 Abweichend der Nummer 2.1 gilt im Falle der Nummer 1.4 eine zulässige Dachneigung von 28° - 30°. Kniestöcke und Dachgauben sind unzulässig.“

§ 2

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

§ 3

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Obernbreit, 21.03.2007
MARKT OBERNBREIT



Brückner
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Vorstehende Satzung wurde am 21.03.2007 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln des Marktes Obernbreit hingewiesen. Die Anschläge wurden am 22.03.2007 angeheftet und am 23.04.2007 wieder abgenommen.

Obernbreit, 25.04.2007
MARKT OBERNBREIT



Brückner
Erster Bürgermeister

Der Markt Obernbreit erlässt auf Grund von §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern folgende

3. Satzung zur Änderung des Bebauungsplans „Am Sonnenhang 4“

§ 1

Der Bebauungsplan „Am Sonnenhang 4“ vom 10.06.1999 in der Fassung der 2. Änderung vom 21.03.2007 wird wie folgt geändert:

1. Bei den Festsetzungen durch Planzeichen wird „U+E+DG max. 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, jedoch nur in der Kombination U+E+DG (U = Untergeschoss, E = Erdgeschoss, DG = Dachgeschoss)“ ersetzt durch „U + E + DG oder U + E + OG max. 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, jedoch nur in der Kombinationen U+E+DG oder U + E + OG (U = Untergeschoss, E = Erdgeschoss, DG = Dachgeschoss, OG = Obergeschoss)“.

2. Die Nummern 1 und 2 der textlichen Festsetzungen erhalten folgende Fassung:

1. Höheneinstellung der Gebäude

- 1.1 Hauptgebäude talseits der Erschließungsstraße (ohne Stichstraßen)
Die straßenseitige Wandhöhe darf max. 4,50 m betragen. Diese zulässige Wandhöhe ist an der der Erschließungsstraße zugewandten Seite am ungünstigsten Punkt des Geländes zu messen.
- 1.2 Hauptgebäude bergseits der Haupterschließungsstraße (ohne Stichstraßen)
Die straßenseitige Wandhöhe darf max. 7,50 m betragen. Diese zulässige Wandhöhe ist an der der Erschließungsstraße zugewandten Seite am ungünstigsten Punkt des Geländes zu messen.
- 1.3 Hauptgebäude in den Stichstraßen
Die talseitige Wandhöhe darf max. 7,50 m betragen. Diese zulässige Wandhöhe ist an der der Erschließungsstraße zugewandten Seite am ungünstigsten Punkt des Geländes zu messen.
- 1.4 Ergibt sich bei der festgesetzten Höheneinstellung im Untergeschoss ein Vollgeschoss, so ist dies zulässig.

2. Dachform und Dachneigung der Gebäude

- 2.1 Symmetrisches Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung bei der Kombination E + DG mind. 28° und bei der Kombination E + OG 28° bis 30°.
- 2.2 Bei der Kombination E + OG sind Kniestöcke und Dachgauben unzulässig.
- 2.3 Für Garagen sind außerdem Flachdächer zugelassen.

§ 2

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

§ 3

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Obernbreit, 10.04.2008
MARKT OBERNBREIT



Brückner
1. Bürgermeister