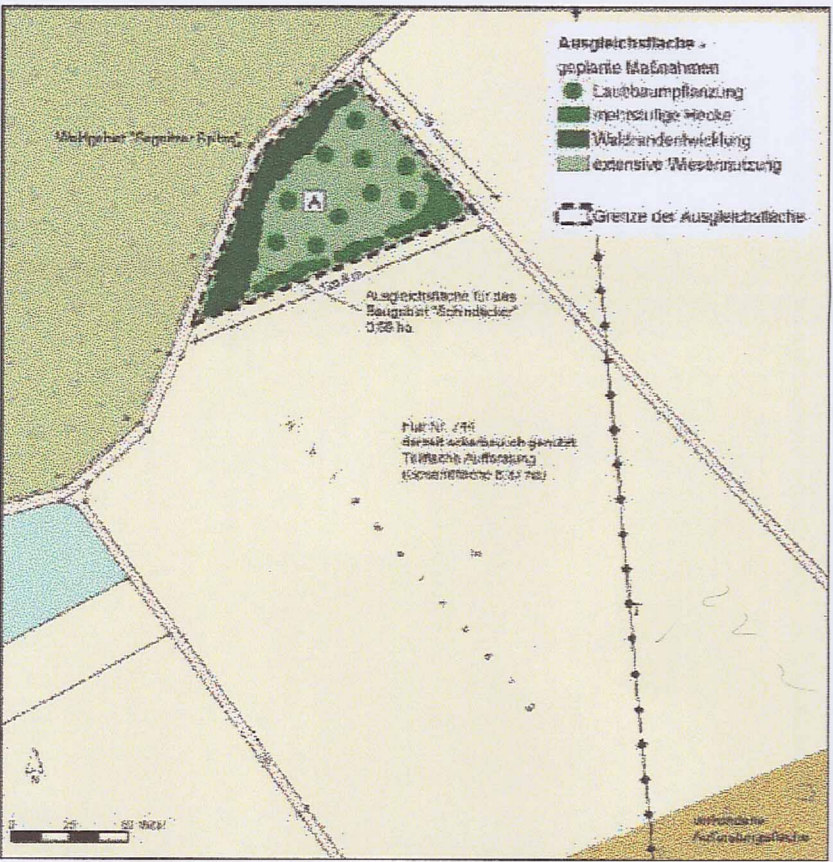


Festsetzungen der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)



Ausgleichsfläche außerhalb des Baugeländes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Gewann Holzweingberg, südlich des Waldgebietes "Segnitzer Spitze" Fl.-Nr. 744; 0,55 ha von 8,37 ha (Gesamtgrundstück)

Ökologische Aufwertung durch Nutzungsexensivierung von Ackerflächen am Waldrand, Strukturanreicherung, Aufwertung des Ortolanlebensraums (vgl. textliche Erläuterung in Anlage zum Bebauungsplan).

Die Maßnahme, die voraussichtlichen Kosten, das Entwicklungskonzept und die zeitliche Abwicklung ergeben sich aus den textlichen Erläuterungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Büros arc.grün, Kitzingen, in der Fassung vom 07.10.2005, in der Anlage 1 zum Bebauungsplan.

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

a) durch Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugeländen
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig (E), (E+1), (E+D), wenn Wandhöhe und GFZ eingehalten werden (E=Erdgeschoss, 1=Vollgeschoss, D= Dachgeschoss)
- Grundflächenzahl - GRZ - max. zulässig z.B. 0,4
- Geschossflächenzahl - GFZ - max. zulässig z.B. 0,8
- Baugrenzen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtflächen von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,80 m Höhe freizuhalten (§9 (1) 10 BauGB)
- Flächen die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (gem. BayStrWG Art. 23, Abs. 1)
- Flächen für die passive bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind (s. Begründung Ziffer 12)

- Bezeichnung der Flächen, für die unterschiedliche bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind (z.B. IM 1).
- öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot für Bäume auf privaten Grünflächen
- Pflanzgebot für eine mind. 1-reihige freiwachsende Hecke auf privaten Grünflächen aus standortheimischen Laubgehölzen. Zugelassen werden können auch robuste Ziersträucher (Flieder, Falscher Jasmin, Forsythie). Fremdländische Pflanzen und Nadelgehölze (z.B. Thuja, Schinzypresse, Fichte) sind als Abgrenzung zur Landschaft nicht zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 BauGB Nr. 20)
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans

b) durch Text

- 1 Höheneinstellung der Gebäude**
 - 1.1 Die Wandhöhe darf bei E+1 max. 6,25 m, bei E+D max 4,50 m über natürlicher Geländeoberkante, gemessen Mitte Wand Hauptgebäude, betragen.
 - 1.2 Die Wandhöhe ist analog Bayer. Bauordnung Art. 6 Abs. 3 definiert.
- 2 Dachform**
 - 2.1 Symmetrische Sattel- oder Walmdächer.
 - 2.2 Für Garagen und Carports sind außerdem Flachdächer zulässig.
- 3 Dachneigung**
 - 3.1 Wohngebäude
 - 3.1.1 Eingeschossige und zweigeschossige (E; E+D) : 38° bis 48°
 - 3.1.2 Zweigeschossige (E+1): 28° bis 34°
- 4 Dachgauben**
 - 4.1 zulässig bei Dachneigungen > 38°
 - 4.2 Breite b maximal: 2,00 m
 - 4.3 Abstand untereinander mindestens: 1/2 b
 - 4.4 Abstand zum Ortgang mindestens: 2,00 m
 - 4.5 Abstand zum First: > 25 % der Dachhöhe
 - 4.6 Breite insgesamt: < 50 % der Trauflänge
- 5 Gestaltung**
 - 5.1 Fassaden
 - 5.1.1 Gedeckte Anstriche (erdfarben)
 - 5.2 Dächer
 - 5.2.1 Naturrote Eindeckung geneigter Dächer
 - 5.3 Einfriedungen
 - 5.3.1 Straßenseitige Höhe von Einfriedungen max. 1,30m
 - 5.3.2 Art der Einfriedungen: Holz senkrecht, straßenseitig, Maschengewebe auch an übrigen Grundstücksgrenzen zulässig.
- 6 Überbaubare Flächen**
 - 6.1 Garagen sind vor den vorderen Baugrenzen zulässig, wenn sie einen Abstand von > 3,00 m zur Straßenverkehrsflächen einhalten. (für St 2270 gilt Anbauverbotszone von 15m)
 - 6.2 Nebengebäude sind vor den vorderen Baugrenzen unzulässig.

7 Gelände

- 7.1 Veränderungen +/- 0,50 m max. zulässig

8 Immissionsschutz

- 8.1 Im Immissionsschutzgebiet IM1 sind in allen Wohnräumen schalldämmende Fenster einzubauen. Der Lärmschutz ist durch entsprechende Bauweise (s. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau") sicherzustellen.
- 8.2 Im Immissionsschutzgebiet IM2 ist die Grundrissgestaltung derart zu realisieren, dass Schlafräume nur auf der westlichen Seite angeordnet werden dürfen. Öffentliche Fenster in diesen Räumen sind nur in westlicher Richtung zugelassen. In allen Wohnräumen sind schallmindernde Fenster einzubauen. Außenbereiche, wie Terrassen und Balkone sind von der Staatsstraße abgewandt anzuordnen. Der Lärmschutz ist durch entsprechende Bauweise (s. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau") sicherzustellen.

2. Hinweise

a) durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maßangabe in Meter
- Füllschema der Festsetzungen
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude

b) durch Text

- 1 Baugesuch**

Im Baugesuch ist nachzuweisen:
das vorhandene Gelände
das geplante Gelände
die Anschlüsse an die Erschließungsanlagen
die Gebäudegestaltung (gem. 1b)
die Einfriedung (gem. 1b)
die Bepflanzung (gem. 1b)
- 2 Fassadengestaltung**

Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
- 3 Garagen**

Vor Garagen ist ein Stauraum anzuordnen, der von der Verkehrsfläche nicht abgetrennt und nicht als Stellplatz angerechnet werden darf.
- 4 Außenbeleuchtung**

Die Außenbeleuchtung sollte mit Natriumdampflampen (Na35W oder gleichwertig) und vergleichbaren Lampen insektenfreundlich gestaltet werden.
- 5 Oberflächenbefestigung, Ableitung von Niederschlagswasser**

Oberflächenbefestigungen sind auf dem Grundstück in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 6 Denkmalschutz**

siehe Begründung Ziffer 10
- 7 Immissionsschutz**

Hingewiesen wird auf die Anmerkung im Beiblatt der DIN 18005: "Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich." (s. auch Begründung Ziffer 12)
Die Beratenden Ingenieure Wölfel haben ein Gutachten "Schallimmissionsprognose Verkehrslärm" angefertigt, welches auf Wunsch eingesehen werden kann (s. Anhang 2 zur Begründung).