

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Absatz 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 Absatz 2 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 456).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bayerische Bauordnung (BayBO) der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert am 27. Juli 2009 (GVBl. S. 385).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. 2006, S. 2).

Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan von 2006 in allen Teilen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§9 Abs.7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO. Nutzungen des §4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§19 BauNVO), für alle Bauweisen.
- 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§20 BauNVO), z.B. 0,8.
- II+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 Abs.4 BauNVO) plus ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss (Hinweis: zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der BayBO fort.)

Höhe der baulichen Anlagen (ab OK Strasse in Grundstücksmittle)



Baugrenzen, Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- Baugrenze (§23 Abs.1 u. 3 BauNVO) für Hauptgebäude.
- Grenzbebauung für Hauptgebäude zwingend.
- offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO) nur Einzelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)
- nur Doppelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- eigenständige Geh- und Radwege
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) festgelegt

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Massnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen Bäume (Pflanzgebot)
- Anpflanzen Sträucher (Pflanzgebot)
- Erhaltung Bäume
- Erhaltung Sträucher

Sonstige Pflanzzeichen

- vorhandene Gebäude
- vorgeschlagene Gebäude
- Grundstücksgrenze, Grenzpunkte

Nutzungsschablone

WA		Bau- gebiet	
0,4	0,8	GRZ	GFZ
o	E	Bau- weise	Haus- typ
II	SD	Zahl der VG	Dach- form

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§1 Abs.4 und §16 Abs.5 BauNVO).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform- und Neigung

zulässig sind Satteldächer und versetzte Pultdächer (für Garagen auch Flachdächer) bei Doppelhäusern und an der Grenze zusammenstreichenden Dächern zwingend gleiche Dachneigung.

1-geschossige Gebäude	2-geschossige Gebäude	Dachneigung
35° - 45°	22° - 38°	

Dachdeckung

Für die Hauptdachflächen sind nur einfarbige, harte, Dacheindeckungen in rot, braun und anthrazit (in gedecktem Farbton) zulässig. Grellfarbige und leuchtende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Hauptfirstrichtung:

Die Hauptfirstrichtung wird verbindlich festgelegt. Damit wird eine optimale Solarnutzung über die Südfächer der Dächer ermöglicht.

Dachgauben

Einzelgauben sind ab 35° Hauptdachneigung zulässig. Schleppegauben sind ab 45°, Dreiecksgauben ab 30° Hauptdachneigung zulässig. Gaubenlänge gesamt max. 1/2 der Traufänge. First- oder Schleppegauben min. 60 cm unter Hauptfirst. Abstand von Giebelwand min. 1.00 m. Abstand zwischen Dachaufbauten min. 1.00 m. Walmdachgauben, durchgehende Dachaufbauten, Gaubenbänder und Blindflächen in Gauben sind nicht zulässig.

Quergiebel (Zwerchhaus)

Breite insgesamt max. 1/2 Traufänge. Abstand von den Giebelwänden mindestens 1.00 m. First min. 60 cm unter Hauptfirst. zulässige Wandhöhe darf um max. 3.0 m überschritten werden.

Anbauten

First min. 60 cm unter Hauptfirst. Dachneigung wie Hauptdach. Abstand von den Giebelwänden min. 1.00 m.

Ausserhalb der Baugrenzen zulässig:

Nebenanlagen, Einfriedungen, usw. im Sinne der BayBO Art. 57 (1), soweit diese den übrigen Festsetzungen nicht widersprechen sowie mit der Einschränkung der Regalhöhe bis zu 3.0 m statt 7,50 m (Art. 57 (1) 17 c).

Die Breite der Kfz-Stellplätze

einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Dies gilt nicht bei Grundstücken unter 18,0 m Straßenlänge.

Abstandsflächen: nach Art.6 und 7 der BayBO.

Grundstücksgrößen: Einzelhäuser: > 300 m², Doppelhäuser: > 200 m²

Garage, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Stauraum vor der Garage min. 5 m. (Für Carports kann der Stauraum auf 1 m reduziert werden. Ansonsten gelten die Festsetzungen für Garagen.)

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 (1) 6 BauGB wird die Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück begrenzt. Ab der 3. Wohn- oder Nutzungseinheit sind mindestens 175 m² Grundstücksfläche pro Wohn- oder Nutzungseinheit erforderlich. In diesem Sinne werden andere zulässige Nutzungen der Aufenthaltsräume ab 50 m² Nutzfläche als 1 Nutzungseinheit angerechnet und für jeweils weitere 120 m² Nutzfläche wird eine weitere Nutzungseinheit angerechnet (d.h. ab 50 m² 1 NE, ab 170 m² 2 NE, usw.).

Baugrund

Die Baugrunduntersuchung des Büros Brehm ist Bestandteil des Bebauungsplans. Es ist mit Auftreten von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen. Der Bauherr ist verpflichtet, entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Pkt. 6.2 Abdichtung und Drainage

Immissionen

Die Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel ist Bestandteil des Bebauungsplans. Durch den Spiel- und Trainingsbetrieb des FC Wenigumstadt kann es zu bestimmten Zeiten zu Lärm immissionen kommen. Die vorgeschlagenen Lärmschutzwand wird im Zuge der Erschließungsarbeiten verwirklicht.

Entwässerung

Das Entwässerungskonzept des Ing.-Büro Jung ist Bestandteil des Bebauungsplanes

C HINWEISE

Bauphysik

Es wird empfohlen, die heutigen Möglichkeiten der Bauphysik wie z.B. - Solarenergie zur Beheizung und Warmwassererzeugung - regenerative Energien anzuwenden.

Baugrund

Nach der Baugrunduntersuchung ist mit Auftreten von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen. Es wird eine Kellersanierung als "weisse Wanne" (Keller aus wasserundurchlässigem Beton) empfohlen.

Zisternen für Niederschlagswasser

Der Einbau von Zisternen zum Auffangen von Niederschlagswasser und Wiederverwendung als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

Wasserversorgung, Trinkwasserschutz, Grundwasserverhältnisse

Im Zuge der Erschließung dürfen keine Maßnahmen im Bereich des angrenzenden Schutzgebietes stattfinden, die der Schutzgebietsverordnung entgegenstehen. Aufgrund der Untergrundverhältnisse sind Erdwärmesonden ohne vorherige geologische Untersuchung nicht zulässig. Auf den möglichen Aufstau von Sickerwasser im Arbeitsraumbereich und die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für Bauwasserhaltung wird hingewiesen. Einleitung von Drainagewasser in die Mischwasserkanäle hat zu unterbleiben.



Denkmalschutz / Bodendenkmal :

Die unmittelbar am Baugebiet angrenzenden bekannten Bodendenkmäler können bis in den Bereich des Baugebietes reichen. Nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodentalertern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort unverändert zu belassen.

Geruchsbelästigung:

Durch die zu bestimmten Zeiten durchgeführte Düngung der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Geruchsbelästigung zu rechnen.

D Grünordnerische Festsetzungen

Freiflächengestaltung:

Nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Planunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze, usw.

Private Grünflächen:

Innerhalb der Baugebiete sind die Freiflächen naturnah zu gestalten, um negative Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten.

Baum- und Strauchbepflanzung:

auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zulässig.

Einzelbäume im Straßenraum:

Anpflanzung von Straßenbäumen auf öffentlichem Grund. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt, die genaue Lage wird in der Tiefbauplanung festgelegt.

Baumbepflanzung in der Nähe von Versorgungsleitungen:

Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, daß die Bäume mind. im 2,50 m Abstand zu Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitungen sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

Pflanzbeispiele für standortgerechte, heimische Bäume:

Spitzahorn (Acer platanoides), Roterle (Ainus glutinosa), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Silberweide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Obstbäume.

Pflanzbeispiele für standortgerechte, heimische Sträucher:

Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Himbeere (Rubus idaeus), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Pflanzbeispiele für standortgerechte Kletterpflanzen:

Gemeine Waldrebe (Celastris vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Jelängerjeliaber (Lonicera heckeri), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Kletterrosen, Spalierobst.

Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.06.2009 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2010 bis 31.03.2010 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2010 bis 22.03.2010 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Großostheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.04.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.02.2010 als Satzung beschlossen.

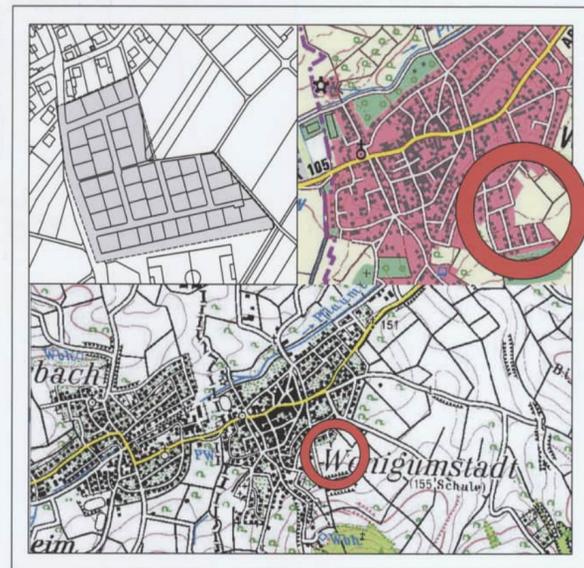
Hans Klug, Bürgermeister (Siegel)

Ausgefertigt Großostheim, den

Hans Klug, Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.04.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hans Klug, Bürgermeister (Siegel)

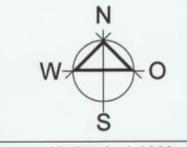


GEMEINDE: MARKT GROSSOSTHEIM
ORTSTEIL: WENIGUMSTADT
KREIS: ASCHAFFENBURG



BEZEICHNUNG:
**BEBAUUNGSPLAN
PFAFFENBERG II
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
BAUABSCHNITT A
"AM PFAFFENBERGSHOHL"
1. ÄNDERUNG**

Großostheim_052-001



Maßstab: 1:1000