Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

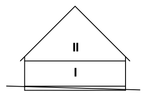
I. Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
- Überbaubare Fläche
- Asphaltierte Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen mit Straßenpflaster
- Geplanter Baumstandort als Straßenbaum ohne Standortbindung
- Park- und Ausweichstreifen mit versickerungsfähiger Oberfläche
- Fußweg
- Fußweg mit wassergebundener Oberfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bestehender Wirtschaftsweg
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Aufgelockerte Bepflanzung ohne Standortbindung
- Baumpflanzung ohne Standortbindung
- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- GRZ = 0,35 — Grundflächenzahl max. zulässig 0,35
- GFZ = 0,6 — Geschoßflächenzahl max. zulässig 0,6
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier Lärmschutz.
- Lärmschutzwall gemäß Berechnung des schalltechnischen Gutachtens.
- 187.62 — Festgesetzte Höhenkote des Lärmschutzwalles
- Bei den so gekennzeichneten Grundstücken sind Terrassen so anzuordnen, dass ein Aufenthalt im Schallschatten des jeweiligen Gebäudes möglich ist.
- An den so gekennzeichneten Fassadenbereichen sind für die Außenflächen die resultierenden Mindestschalldämmaße entsprechend den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens (Anlage 2) Seite 17 einzuhalten. Balkonen sind nur an den nicht markierten Gebäudeseiten anzuordnen.
- Retentionsmulden zur Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser.
- Graben zur Ableitung von Außeneinzugsgebietswasser.
- Fläche für Versorgungsanlagen Hier Standort für eine Trafostation
- Geplante Stützmauer

II. Textliche Festsetzungen

Folgende Haustypen sind zulässig:

Haustyp A



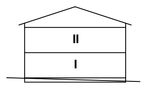
Wandhöhe
Die zulässige Wandhöhe darf max. 4,50 m betragen.
Als Wandhöhe gelten die in Art. 6 Abs. 4 BayBO vorgegebenen Maßpunkte.
Im Bereich von rückspringenden Fassadenflächen darf die max. zulässige Wandhöhe überschritten werden, wobei die rückspringenden Fassadenflächen nicht mehr als 40% der Hauslänge betragen dürfen.
Untergeordnete Bauteile bleiben außer Acht.

Anzahl der Vollgeschosse
Es dürfen max. zwei Vollgeschosse errichtet werden, wobei aufgrund der festgesetzten Wandhöhe das mögliche zweite Vollgeschoß nur als Dachgeschoß ausgebildet werden kann.

Dacharten
Zulässig sind alle geneigten Dacharten, wie z.B. Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, sowie gegeneinander geneigte Pultdächer.
Bei gegeneinander geneigten Pultdächern ist max. ein Höhenversatz von < 1,50 m zulässig.

Dachneigung
Es ist eine Dachneigung von 30° bis 50° festgesetzt.

Haustyp B



Firsthöhe/ Wandhöhe
Die zulässige Firsthöhe darf max. 8,00 m betragen.
Eine Wandhöhe von 7,00 m darf nicht überschritten werden.
Als Firsthöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche am tiefsten Geländepunkt der Gebäudeanlage bis zum höchsten Punkt der Gebäudeanlage.
Als Wandhöhe gelten die in Art. 6 Abs. 4 BayBO vorgegebenen Maßpunkte.

Anzahl der Vollgeschosse
Es dürfen max. zwei Vollgeschosse errichtet werden.

Dacharten
Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Zeltdachformen und Flachdächer.

Dachneigung
Es ist bei geneigten Dächern eine Dachneigung von 18° bis 30° festgesetzt.

Allgemeine Festsetzungen für alle Gebäudetypen

Art und Farbe der Dacheindeckungen
Zulässig sind Dacheindeckungen in Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit.
Alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig.
Für Carports und Nebengebäude sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien (z.B. bituminöse Dachschindeln) zulässig.
Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig.
Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind unter der Berücksichtigug des DWA Merkblattes M 153 ebenfalls zulässig.

Dachgauben
Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 35° und steiler errichtet werden.
Zulässig sind Giebelgauben, Schleppgauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben.
Die Summe der Dachgaubenbreite darf maximal ein Drittel der Dachbreite betragen.
Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,00 m betragen.
Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 3,00 m nicht überschreiten.
Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig.

Geländeverlauf
Böschungen für Geländeauffüllungen oder Abgrabungen sind mit einer Neigung von 1 : 2 oder flacher auszuführen.
Dies gilt nicht für die Errichtung des Lärmschutzwalles.

Grenzbebauung
Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern oder Garagen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstrichtung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugleichen.
Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsgefälles der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände, ist zulässig

Garagen, Carports und Nebengebäude
Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Garagen und Carports dürfen jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze angeordnet werden.
Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5,50 m zum Straßenrand zu errichten.
Carports dürfen bis auf 1,00 m an den Straßenrand herangerückt errichtet werden.
Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen auch mit Pultdächern flacher als 18° oder als Flachdachkonstruktionen erstellt werden.

Unzulässige Anlagen
Stützmauern höher als 1,00 m, Abgrabungen tiefer als 1,00 m und Auffüllungen höher als 1,00 m sind unzulässig.
Die äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht-, oder Metallbaustoffen, sowie Fliesen, fliegende Bauten, Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Wellblechgaragen), oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten oder Gewächshäuser) sind ebenfalls unzulässig.

Belagswahl auf privaten Grundstücken
Die Beläge für die Freiflächen wie Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem festgesetzt.

Abstandsflächen
Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

Einfriedungen:
Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune sind durch Hecken zu hinterpflanzen.

Mindestgrundstücksgröße
- bei Einzelhausbebauung 400 m²
- bei Doppelhausbebauung 300 m² je Haushälfte

Ableitung von Oberflächenwasser
Sämtliches Oberflächenwasser ist dem Oberflächenwasserkanal bzw. den Retentionseinrichtungen zuzuführen, soweit sie nicht in Regenwasserauffangbehältern gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden.
Tieferliegende Kellerausentreppen sind zu überdachen, sodass auch dieses Regenwasser auf einer höheren Ebene abgefangen und dem Oberflächenwasserkanal bzw. den Retentionseinrichtungen zugeleitet wird.

III. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
- Baumpflanzung ohne Standortbindung entlang von Erschließungsstraßen:
AE Feldahorn, Acer campestre 'Elsrijk'
(alternative Baumarten siehe Begründung Grünordnungsplan)
Mindestqualität: H. 3xv. m.Db. 14-16.
Die Grünflächen im Unterwuchs der Bäume sind extensiv durch Grünlandnutzung zu bewirtschaften und zu pflegen (alternativ ist die Pflanzung von Bodendeckern und niedrigwüchsigen Sträuchern möglich).
- Obstbaumpflanzung ohne Standortbindung in Grünflächen:
OH Obstbaum-Hochstamm (Mindestqualität: H. 3xv. m.Db. 10-12).
- Pflanzung von standortgerechten Gehölzen (Auswahl siehe Begründung Grünordnungsplan)
Mindestqualitäten: Hochstämme: H. 3xv. m.Db. 14-16, Heister: Hei. 2xv. 150-200,
Sträucher: Str. 2xv. 60-100. Pflanz- und Reihenabstand ca. 1,50 m.
- Teilflächen der Grünflächen, auf denen keine Pflanzung von Gehölzen erfolgt (z.B. in Abstandsflächen zu Wegen) sind mit standortgerechten Saatgutmischungen (ausschließliche Verwendung von Regio-Saatgut) anzusäen.
- in Teilbereichen sind Maßnahmen der Geländemodellierung für Retentionsmulden durchzuführen.

Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20:
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
- Je 250 m² Baugrundstücksfläche wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) festgesetzt (ohne Standortvorgabe)
- Anlage einer Randeingrünung auf privaten Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen: 2-reihig, Pflanz- und Reihenabstand 1,0 m - 1,50 m, versetzte Reihen; keine geschnittenen Hecken (Auswahl siehe Begründung Grünordnungsplan).

Maßnahmen außerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen:
Die reinen Park- und Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss funktionsfähig umzusetzen.
Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Grenzen von Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone) zur Bundesstraße 27 von 20,00 m gemäß § 9 Abs. 1 FStrG.

Grenzen von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (Anbaubeschränkungszone) zur Bundesstraße 27 von 40,00 m gemäß § 9 Abs. 2 FStrG.

V. Hinweise

268 — Höhenschichtlinien
Die Höhenschichtlinien sind auf der Grundlage der tachymetrischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen worden.

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

206 — Flurnummer

bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude

184,19 — Höhenangabe der bestehenden bzw. geplanten Straßenoberkante im Bereich der Kreisverkehrs-anbindung.

Anzeigepflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmäler) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Versickerungsfördernde Maßnahmen
Innerhalb des Baugebietes wird angeregt anfallendes Dachflächenwasser in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen.
Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal, bzw. die Regenwasserretentionsmulde vorgesehen werden.
Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des ATV-DVWK Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Fassadengestaltung
Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen.

Schutz vor Hangwasser
Bauwerksöffnungen, insbesondere in bergseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenwasserabfluß gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. ca. 0,30 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.

Hang- und Schichtenwasser
Anfallendes Hang- oder Schichtenwasser darf nicht in den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr getrennt, ggf. über Versickerungseinrichtungen, abzuleiten. Alternativ ist eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen. Ein Notüberlauf soll in den Regenwasserkanal erfolgen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fasung vom 10.09.2013 hat in der Zeit vom 10.02.2014 bis 17.03.2014 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Bebteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.09.2013 hat in der Zeit vom 10.02.2014 bis 17.03.2014 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2015 bis 27.02.2015 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2015 bis 27.02.2015 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.2016 wurde mit der Begründung nochmals gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Eußenheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Eußenheim, den .....
(Siegel)

.....
Schneider, 1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt

Eußenheim, den .....
(Siegel)

.....
Schneider, 1. Bürgermeister

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

Eußenheim, den .....
(Siegel)

.....
Schneider, 1. Bürgermeister

Gemeinde: Eußenheim
Kreis: Main - Spessart

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Dohle"

Entwurf

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner
Auktor INGENIEUR GmbH
Berliner Platz 9 I D-97080 Würzburg I Tel. 0931-79 44-0 I Fax 0931-79 44-30 I Web www.r-auktor.de I Mail info@r-auktor.de

Bearbeitung: Öchsner
Prüfung: Roppel
Eu812-0003

Datum: 10.09.2013
geändert: 24.09.2014
letzte Änderung: 09.09.2016