



A Planzeichenerklärung

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
Art und Maß der baulichen Nutzung
- GR überbaubare Grundfläche in m² - innerhalb der Baugrenze
 - o offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 1 BauNVO)
 - WH_{max}3,50 maximal zulässige Wandhöhe = 3,50 m (über bestehendem Gelände)
 - WH_{max}8,00 maximal zulässige Gesamthöhe = 8,00 m (über bestehendem Gelände)

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 1°- 45° Dachneigung: 1 - 45 Grad
 - PD, SD zulässige Dachform: Pultdach, Satteldach
 - Baugrenzen
 - Grünordnung**
Private Grünfläche; Zweckbestimmung "Freizeit und Erholung"
 - Erhaltungsgebote**
Laubbaum
 - Hecke
 - 20-KV-Freileitung mit Schutzbereich (6 m beiderseits der Leitungsachse)
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans

B Textliche Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Freizeit und Erholung
Zulässig ist die Nutzung als Freizeit-, Grill- und Zeltplatz incl. zugehöriger Parkplätze.
Zulässig sind bauliche Anlagen und Gebäude, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen.
 - 1.2 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
 - 1.3 Höhenbegrenzung Wandhöhe: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3,50 m, gemessen ab Oberkante des bestehenden Geländes und in der Wandmitte.
Begrenzung der Gesamthöhe: Die max. zulässige Gesamthöhe beträgt 8,00 m, gemessen ab Oberkante des bestehenden Geländes und in der Wandmitte.
 - 1.4 Überbaubare Grundfläche
Die maximal überbaubare Grundfläche wird auf 150 m² innerhalb der Baugrenze festgesetzt.
 - 1.5 Interne Verkehrsflächen - Nebenanlagen
Außerhalb der Baugrenze wird eine maximal überbaubare, versiegelbare Fläche von 350 m² festgesetzt. Diese Begrenzung gilt ausschließlich für die Zufahrt, Parkplätze und Nebenanlagen (ohne Gebäude), die der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1 Dachform und Dachneigung, Materialien- und Farbgestaltung:
Zulässig sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 1 - 45 Grad. Ausgenommen sind Dächer mit einer baulich untergeordneten Fläche.
Zulässig sind Ziegel, Dachsteine oder beschichtete Metallabdeckungen in matter Ausführung.
 - 2.2 Die baurechtlichen Abstandsflächen werden nach Art. 6 BayBO festgesetzt.
 - 2.3 Fassadengestaltung:
Die Fassadengestaltung ist nur in matten, gedeckten Farben zugelassen.
 - 2.4 Versiegelung - Grünflächenanteil:
Zur Reduzierung der versiegelten Flächen sind Stellplätze in (teil-)versickerungsfähigen Belägen herzustellen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Pflaster mit hohem Fugenanteil), soweit dem keine wasserwirtschaftlichen Gründe entgegenstehen.
 - 2.5 Einfriedungen sind nicht zugelassen.

3. Grünordnung

- 3.1 Erhaltungsgebote**
Die bestehenden Bäume und Hecken sind zu erhalten.
Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

3.2 Externe Ausgleichsflächen

werden zum Planentwurf nachgereicht.

4. Artenschutz

- Die folgenden Konflikt vermeidenden Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu beachten
- Rodungsarbeiten von Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. – 28.02. Zeitpunkte für die Baufeldräumung).
 - Baufeldräumung ausschließlich in der Zeit vom 1.10. – 28.02. Ausnahmen:
- wenn zuvor das Baufeld z.B. durch Mulchen / Abschälen rasiger und krautiger Vegetationsbestände in der Zeit vom 01.10. – 28.02. als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vogelarten unattraktiv gestaltet und erhalten wird oder
- wenn durch eine Fachkraft des Artenschutzes sichergestellt ist, dass sich keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten im Baufeld befinden.
 - Abbruch oder Umbau von für Fledermäuse oder Vögel zugänglichen bzw. genutzten Gebäuden ausschließlich in der Zeit vom 1.10. – 28.02. Ein Abbruch / Umbau zwischen 1.03. und 30.09. ist möglich, wenn zuvor keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten festgestellt werden.

C Hinweise

1. Freiflächengestaltungsplan:
Mit der Baugenehmigungsplanung sollte ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen zur Genehmigung vorgelegt werden:
- Nachweis der festgesetzten Pflanzgebote (Massen, Arten, Qualitäten der Gehölze)
- Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen.
2. Bodendenkmäler (Art. 8 DSchG):
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
3. Versickerung von Niederschlagswasser: Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die hierzu erlassenen technischen Regeln sind zu beachten. Greift diese nicht, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
4. 20-KV-Freileitung Bayernwerk AG:
Die Vorschriften für den Schutzbereich der Freileitung und der Masten sind zu beachten, insbesondere im Hinblick auf Anpflanzungen, Abgrabungen und Auffüllungen und sonstige Arbeiten.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Eußenheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Eußenheim, den _____
(Gemeinde)

.....
Schneider, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt
....., den _____
(Gemeinde)

.....
Schneider, 1. Bürgermeister

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

....., den _____
(Gemeinde)

.....
Schneider, 1. Bürgermeister

BAUHERR GEMEINDE EUßENHEIM Landkreis Main-Spessart		
PROJEKT Bebauungsplan "Grünfläche für Freizeit und Erholung am See"		
Flurnummer 515 Gmkg. Aschfeld		
VORENTWURF	MASSTAB 1:500	PLANSTAND
	BV-NR. / BLATT-NR. 3376 / 2	GEZ. / DATUM MB / AR 06.04.2016
		Dietz und Partner GbR Landschaftsarchitekten BDLA Engenthal 42, 97725 Eifershausen Tel. 09704/602180 Fax 09704/602189 info@dietzpartner.de www.dietzpartner.de
Dietz und Partner Landschaftsarchitekten BDLA Büro für Freiraumplanung GbR		