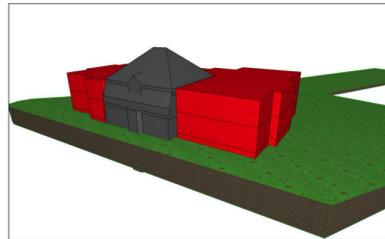
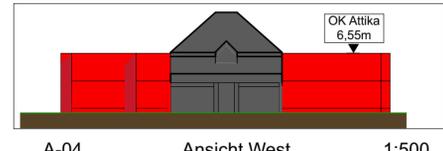
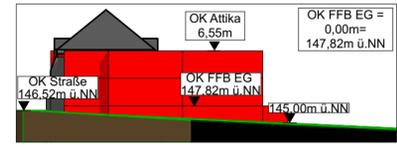
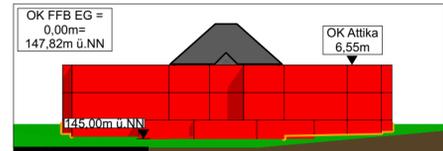
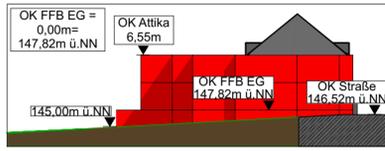


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "Bahnhofstr. 2", Gemeindeteil Trennfeld
PLANZEICHNUNG TEIL A



der Baugrenzen. Eine Überschreitung der Baugrenze gemäß §23 Abs. 3 BauNVO der untergeordneten Bauteile wie Balkone, Loggien und Vordächer ist bis zu 1m zulässig.

1.4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen, ausgenommen der notwendigen Zuwegungen, Terrassen und Stellplätze, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen zwischen Baufort und Verkehrsfläche sind nur für die erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zu versiegeln.

1.5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16,18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Angabe der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen sowie nach der maximalen Attikahöhe entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone. Die Attikahöhe (AH) ist das Maß zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand der Dachhaut und dem oberen Abschluss der Außenwand. Die Bezugshöhe ist die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf höchstens 1,30m über der Straßenoberkante der jeweils nächstliegenden öffentlichen Erschließungsstraße liegen, hier 147,82m ü.NN.

1.6 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

Als Stellplätze dienen die 6 Garagen im Kellergeschoss, die Bestandsgarage und die 2 Stellplätze für Besucher. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.7 EIN- / AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Das Grundstück ist bereits durch zwei bestehende Zufahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Diese werden für den Bebauungsplan übernommen. Diese dürfen nicht breiter als 4,50 m sein. Zur Gewährleistung entsprechender Freihaltebereiche sind Einfriedungen grundsätzlich um mindestens 0,50 m vom öffentlichen Straßenraum zurückzusetzen.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrtswege zu den Garagen sind soweit nicht andere Vorschriften entgegen stehen mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterterrassen zu versehen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§81 Abs. 1 BayBO)

Es sind entsprechend Planeneinschrieb folgende Dachformen und -neigungen zulässig: Flachdach mit einer Neigung von 2° bis 5° entsprechend den Festsetzungen der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes.

2.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§81 Abs. 1 BayBO)

Die Fassaden für das Gebäude der Hauptnutzung sind als verputzte Flächen auszuführen.

2.3 ZUFAHRTEN GARAGE (§81 Abs. 1 BayBO)

Die Zufahrten zu den Garagen sind soweit nicht andere Vorschriften entgegen stehen mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterterrassen zu versehen.

2.4 EINFRIEDUNGEN (§81 Abs. 1 BayBO)

Das Planungsgebiet war bereits beim Erwerb des Objektes im Jahre 1989 komplett eingefriedet. Süd-, Ost- und Nordseitig mit Maschendrahtzaun mit einer Höhe von ca. 1,60m bis 1,80m versehen. Die Westseite der Straße ist mit einer Gartenmauer und einem geschweißt- und verzinkt Eisenzaun mit einer Höhe von ca. 1,60m versehen. Die bestehenden Heckenpflanzungen aus Flieder / Eiben werden wie die Einfriedung als Bestand übernommen. Zulässig sind Doppelstabmattenzäune, Knüpfdrahtzaun, Strassenseitige Knüpfdrahtzäune sind nur in Verbindung mit geschnittenen und freiwachsenden Hecken zulässig. Einfriedungen sind grundsätzlich um min.0,50 m vom öffentlichen Straßenraum zurückzusetzen.

2.5 GELÄNDEGESTALTUNG (AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN)

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einmündlich festgelegt wird. Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung von Anlagen, Aufschüttungen verboten. Eine Ausnahme hiervon bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung (§§78 f WHG).

2.6 VORHANDENE BÄUME

Vorhandene Obstbäume und Waldbäume müssen erhalten und gepflegt werden. Ihre Kronen- und Wurzelbereiche müssen während der Bauzeit gem. DIN 18920 geschützt werden.

2.7 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Teile des beplanten Gebietes liegen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Maines. Siehe hierzu Verordnung vom 08.03.1998 mit deren Verboten. Desweiteren wird auf die sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gem. §78a, §78b und §78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.

2.8 GEPLANTE BÄUME

Im Vorgartenbereich zur Bahnhofstraße sowie in den festgesetzten Grünflächen zu Fl.-Nr. 549 und Fl.-Nr. 1571 müssen insgesamt 5 Bäume gem. Artenauswahl gem. Pflanzenliste Pkt. 2.9.1. gepflanzt und gepflegt werden. Größe der Pflanzfläche innerhalb befestigter Flächen: mind. 1,50 x 2 m.

2.9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON FLORA UND FAUNA

2.9.1 SCHUTZ VON ZEICHENEN

Zum Schutz von Zauneidechsen müssen auf der überbaubaren Fläche rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten (Bodenabtrag und -deckung) Vermessungsarbeiten durchgeführt werden. Dazu müssen vorh. Individuen eingesammelt und auf die Obstmäwe mit den neuen zusätzlich zu schaffenden Ausgleichsquartieren umgesiedelt werden. Durch die Errichtung eines Folienzäunes zur Bearbeitungsfäche hin muss das spätere Wieder-einwandern von einzelnen Individuen zu verhindert werden. Die Maßnahmen müssen gem. den fachlichen Vorgaben der "Arbeitshilfe zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse, Relevanzprüfung" Erhebungsmethoden Maßnahmen" Stand Juli 2020 des Bay. Landesamtes für Umweltschutz LfU ausgeführt werden. Hinsichtlich Terminierung und Ausführung der Vermessung und Umsiedlung müssen die Pkt. 8.2.1 und 8.2.2. dieser für Bayern relevanten Arbeitsanweisung beachtet werden.

Anlage von Ausgleichsquartieren

Auf der südwestlichen Teilfläche des Geltungsbereiches müssen 2 zusätzliche Ausgleichsquartiere angelegt und dauerhaft unterhalten werden als Umsiedlungsfläche für Zauneidechsen. Die Quartiere müssen gem. den textlichen und zeichnerischen Vor- geben der vorgenannten Arbeitshilfe des LfU angelegt werden.

Umsetzung

Die Ausgleichsquartiere für die Zauneidechsen müssen spätestens eine Vegetationsperiode vor Beginn der Vermessungsmaßnahmen auf der Eingriffsfäche vollständig umgesetzt sein.

2.10 RAHMENGRÜN

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 549 soll ein Rahmengrün aus 1-3-reihigen Gehölzgruppen aus Ziersträuchern und Wildsträuchern gem. Artenliste Pkt. 2.11.2. angelegt und gepflegt werden. Die Wildsträucher sind vorwiegend in der äußersten Reihe zu pflanzen. Ihr Anteil soll mind. 25 % betragen. Nicht beplanzte Flächen des Rahmengrüns sollen mit Landschaftsrasen eingesät werden. Gartenhäuser, Stellplätze, Lagerflächen und sonstige befestigte Flächen sind innerhalb der Rahmengrünfläche nicht zulässig.

2.11 ARTENLISTEN

2.11.1 ARTENLISTEN BÄUME

Mindestanforderung Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4 xv, STU 16/18 od. Stammbusch, 3-4 xv Höhe 300/350
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Corylus colurna - Baumhasel
 Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“ - Rottorn
 Crataegus lavalleyi - Apfeldorn
 Malus tschonoskii - Zierapfel
 Pyrus calleryana Chanticleer - Stadtbirne
 Sorbus aria - Mehlbeere
 Tilia cordata „Greenspire“ - Winterlinde, schmalkronig

2.11.2 ARTENLISTEN WILDSTRÄUCHER

Mindestanforderung Pflanzqualität: Str 2xv ob 60/100, Pflanzabstand: 1 x 1 m
 Cornus sanguinea - Hartriegel
 Corylus avellana - Haselnuss
 Crataegus laevigata - Weissdorn
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Rosa multiflora - Büschelrose
 Sambucus nigra - Holunder
 Viburnum lantana - Volliger Schneeball

2.12 BEFESTIGUNG

Die befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht befahren werden (z.B. Wege, Terrassen), sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser in den angrenzenden Vegetationsflächen durch die belebte Oberbodenschicht versickert.

2.13 ABSTANDSREGELUNG

Der Mindestabstand von Bäumen zu unterirdischen Leitungen ist entsprechend der technischen Mitteilung GW 125 „Baumpflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ einzuhalten.

2.14 UMSETZUNG

Die festgesetzten Maßnahmen sind unverzüglich nach Bezugsfertigkeit der Gebäude vorzunehmen. Mit dem Bauantrag ist für die festgesetzten Bepflanzungen ein Bepflanzungsplan mit Angaben zu Gehölzauswahl, Pflanzqualität und Standort vorzulegen.

3. HINWEISE

3.1 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfarbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Telefon 089/2114-0 zu melden.

3.2 DENKMALSCHUTZ

Maßnahmen zur denkmalrechtgerechten Erhaltung, zum Schutz vor Gefährdung oder baulichen Veränderungen im, am oder in der Umgebung eines Denkmals, sind entsprechend der, §6 BayDSchG genehmigungspflichtig.

3.3 BODENSCHUTZ

Gesetzliche Grundlagen:
 - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
 - Bayerische Abfallwirtschaftsgesetz (BayAbfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. August 1996 (BayGVBl. S. 396) heranzuziehen, das 2013 an das aktuelle KWVG angepasst wurde
 - Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 5 und § 202
 - Bayerische Bauordnung (BayBO); § 58 i.V.m. § 2 Abs. 1
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG); § 2 Abs. 1 Nr. 4 Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Bauteile, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsfläche zu sichern. Das im Zuge des Erdaustrahens anfallende unbelastete Bodematerial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Main-Spessart unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern.

ANSCHÜTTUNGEN

Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, das Verdichtungen, Vermärsungen und Erosionen vermieden werden.

3.4 GRUNDWASSERSCHUTZ

Gesetzliche Grundlagen:
 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist
 Arbeiten, welche so tief in den Boden eindringen, dass eine Freilegung des Grundwassers oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers besorgen, sind dem Umweltamt des Landkreises Main-Spessart spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Verunreinigungen von Grund- und Oberflächenwasser sind auszuschließen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß BayWG beim Umweltamt des Landkreises Main-Spessart anzeigepflichtig. Sind bauzeitliche Grundwasserhaltungen erforderlich, bedürfen diese der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde. Werden bei Erdarbeiten unvorhergesehene Grundwasseransammlungen festgestellt, ist dem Umweltamt des Landkreises Main-Spessart unverzüglich anzuzeigen, die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einzuhalten einzustellen. Zum vorsorgenden Schutz des Grundwassers darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Aufgrund der Lage ist die Errichtung von Heizüberbräucheranlagen im Risikogebiet nicht zulässig (§78c WHG).

3.5 ALTLASTEN

Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Main-Spessart, Untere Abfallbehörde, unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

3.6 OBERFLÄCHENWASSER

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf der eigenen Grundstücksfläche zu nutzen und / oder über die belebte Bodenebene zu versickern.

3.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der vorbeiführenden Kreisstraße MSP 38 ist das Grundstück mit der Flurnr. 1563 verkehrslärmbehaftet. Deshalb sind die Ruheräume bzw. offene Fenster von Ruheräumen nicht an der vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Gebäudewestseite anzuordnen. Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornstein- höhen sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf §19 der BImSchV und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen < 1 MW Feuerungsleistung auf § 22 BImSchG i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen. Bei geplanter Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Trennfeld hat am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bahnhofstr.2" im beschlossenen. Die ortsübliche Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. vom
 Triefenstein, den2021
 (Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin)

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Trennfeld hat am2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bahnhofstr.2" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung in der Fassung vom 19.04.2021 beschlossen und zur Auslage bestimmt.
 Triefenstein, den2021
 (Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin)

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom2021 bis2021 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. vom2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Triefenstein, den2021
 (Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin)

4. Die Gemeinde Trennfeld hat die fristgerecht vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB durch Abwägung am2021 geprüft. Das Ergebnis ist schriftlich mitgeteilt worden.
 Triefenstein, den2021
 (Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin)

5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bahnhofstr.2" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde gem. § 10 BauGB am2020 vom Gemeinderat der Gemeinde Trennfeld als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom2021 gebilligt.
 Triefenstein, den2021
 (Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin)

6. Die Genehmigung der Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 19.04.2021 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom2021 unter dem Aktenzeichen A.Z. am2021 mit / ohne redaktionelle Änderungen und Hinweise erteilt.
 Triefenstein, den2021
 (Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin)

7. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 19.04.2021 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom2021 unter dem Aktenzeichen A.Z. am2021 mit / ohne redaktionelle Änderungen und Hinweise erteilt.
 Triefenstein, den2021
 (Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin)

8. Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom und gilt für Übersichtsziecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.
 Triefenstein, den2021
 (Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin)

.....
 (Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin)

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bahnhofstr.2" im Gemeindeteil Trennfeld, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
 Triefenstein, den2021
 (Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin)

.....
 (Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin)
 Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am2021

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bahnhofstr.2" im Gemeindeteil Trennfeld, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
 Triefenstein, den2021
 (Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin)

.....
 (Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin)
 Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan "Bahnhofstr.2" im Gemeindeteil Trennfeld

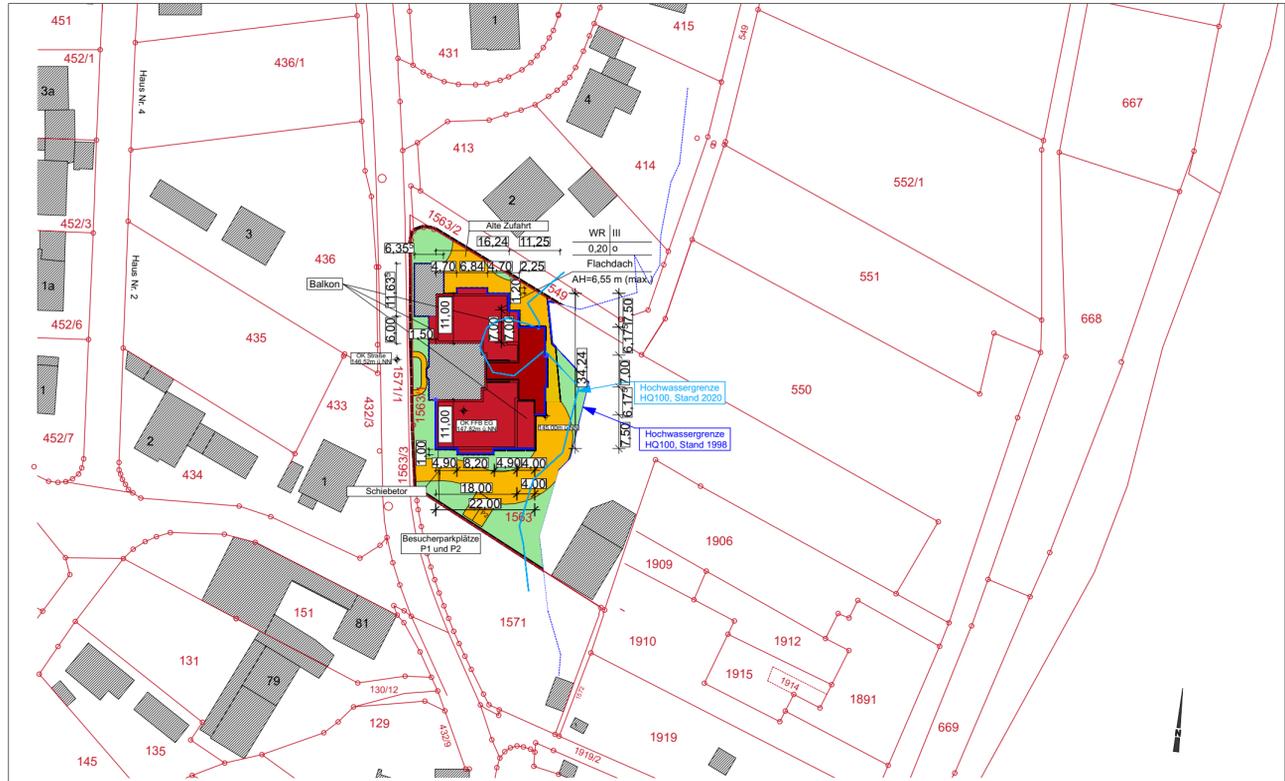
Projekt:
 Kommune: Markt Triefenstein
 Rathausstr. 2, 97855 Triefenstein
 BIMing3D - Büro für Bauplanungswesen
 Hainstraße 46
 97346 Iphofen
 Tel. (09323) 877 3152
 Fax (09323) 877 3153

Entwurf- und Auslegungsbeschluss (Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließl.2021)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teil A und Textliche Festsetzungen Teil B

M 1: 1.000 (im Original)

Dipl.-Ing. Univ.-All. Rita Auer
 Datum: Stand vom 29.04.2021



"Auslegungsexemplar"

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)

Mutl der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 maximal zulässige Grundflächenzahl - Reines Wohngebiet (WR)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

AH max.* maximal Attikahöhe =6,55m, wobei OK FFB EG = 0,00m = 147,82m ü.NN
 *Höhenbezug: Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe 147,82m ü.NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)
 o offene Bauweise

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche)

Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Mittellängen in Metern

Nachrichtlich übernommen

Gebäudebestand (Katasterkarte)

Flurstücksgrenzen, Flurstücksummern

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

Dachform, Dachneigung

AH - Attikahöhe (max.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES SIND:

a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

b) Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

c) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.

d) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

e) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02. 2011 (GVBl.S.82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist.

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind: reine Wohngebäude.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Attikahöhe entsprechend der Nutzungsschablone bestimmt.

1.3 BAUWEISE UND BAUGRENZE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§22 u. 23 BauNVO)

Im Gebiet wird die offene Bauweise festgeschrieben. Es dürfen nur freistehende Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist definiert durch die Fläche innerhalb