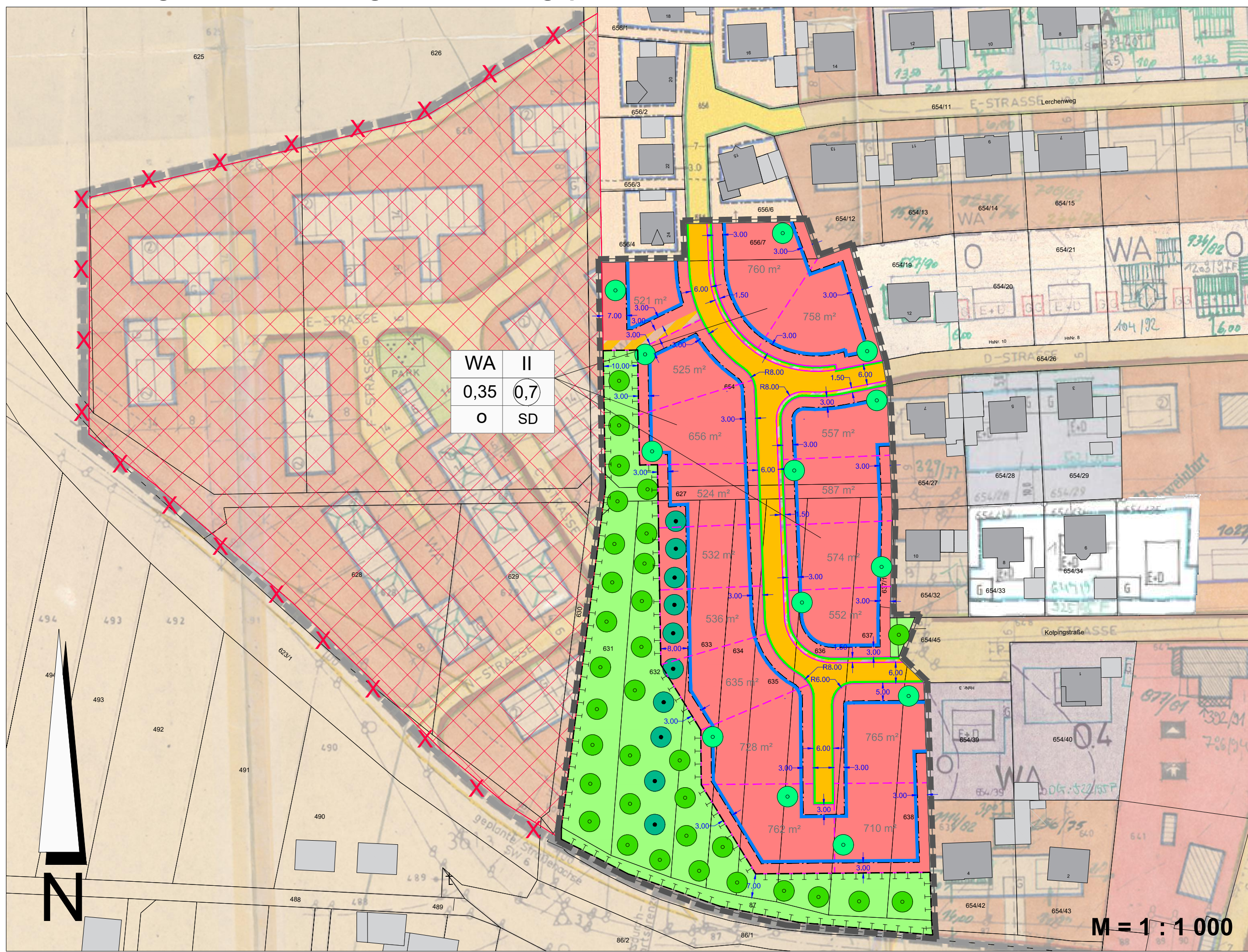


Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes "Ebertshausen", Gemeinde Üchtelhausen



Planzeichenerklärung

Planerische Festsetzungen

WA	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Pkt 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet - Bestand (lt. Ursprungsbebauungsplan)	
Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Pkt 1 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)	
Nutzungsschablone	
WA II 0,35 0,7 O SD	Art der Nutzung
WA II 0,35 0,7 O SD	Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
0,35	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
0,7	max. zulässige Geschosflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
O	offene Bauweise
SD	Zulässige Dachform (SD = Satteldach)
Baugrenze	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Pkt. 11 BauGB)	
Öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)	
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Pkt. 9, 25a und 25b BauGB))	
Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung	
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Pkt. 25a und 25b BauGB)	
Obstbaumreihe, zu erhalten	
Anpflanzen von (Wild-)Obstbaumhochstämmen ohne Standort- aber mit Stückzahlbindung	
Anpflanzen von Laubbäumen II. Ordnung oder Obstbaumhochstämmen ohne Standort- aber mit Stückzahlbindung auf Privatgrundstücken	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Pkt. 20 BauGB)	
Umgrenzung der Flächen für das Ökokonto der Gemeinde Üchtelhausen	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Änderung des Bebauungsplanes "Ebertshausen"	
Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes "Ebertshausen"	
Fläche des aufzuhebenden Teilgebietes	

Hinweise

Vorschlag neue Grundstücksgrenze, unverbindlich	
Vorschlag neue Grundstücksgröße, unverbindlich	
Flurstücksnummer	
Bestehende Grundstücksgrenzen	
Bestehende Bebauung	
Bemaßung in m	

B Textliche Hinweise

- Bodendenkmäler**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
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.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
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.
- Altlasten**
Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Schweinfurt - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- Landwirtschaft**
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können.
Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.
- Luft-/Erdwärmepumpen**
Bei der Planung und Errichtung von Luft-/Erdwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schalleistungspegel LWA < 55 dB(A), die einen geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschteilen emittiert.
Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudesite aufzustellen.

A Textliche Festsetzungen

- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans "Ebertshausen" wird festgesetzt:
WA-Gebiet Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO - Gartenbaubetriebe
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO - Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und nicht Bestandteil der 12. Änderung des Bebauungsplans "Ebertshausen".
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
WA-Gebiet 0,35 0,7
Zahl der Vollgeschosse II
- Bauweise**
3.1 Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser
3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**
4.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
4.2 Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
4.3 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.
4.4 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.5 Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.
4.6 Bei der Einstellung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste sowie auf Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu achten.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
5.1 Die Dächer sind als Sattel-, Wal-, Pult-, Flach-, Zelt- und Mansarddach zulässig.
5.2 Dachgauben (Dachker) sind zugelassen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäudebreite betragen.
5.3 Dachdeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen. Die Anlage von Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodulen sowie von Photovoltaikziegeln ist zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedachte Dachflächen sind nicht zugelassen.
- Höhenfestsetzungen**
6.1 Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen. Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von 3 m bemessen.
Bei Überschreitung der Höhe von 7,0 m, gemessen von der Oberkante Fensterbrüstung von zum Anliefern bestimmten Fenstern senkrecht auf die Geländeoberkante ist ein zweiter Rettungsweg baulich sicherzustellen.
6.2 Dachneigung:
Sattel- oder Walmdächer 20° - 48°
Pultdächer 10° - 38°
Flachdächer 0° - 10°
Zeltedächer 20° - 38°
Mansarddächer 20° - 70°
6.3 Auffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,00 m gemessen vom natürlichen Gelände zulässig.
- Einfriedungen der Baugrundstücke**
7.1 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Auf den Straßenseiten gilt die Einfriedungshöhe ab OK-Straße.
7.2 Einfriedungen dürfen einen höchstens 30 cm hohen Sockel erhalten, darauf sind Metall- bzw. Holzäune mit senkrechten Latten (keine Jägeräune) sowie verputzte Mauern oder Mauern aus Naturstein, Sicht- oder Strukturbeton zulässig.
7.3 Straßenseitige Einfriedungen aus Maschendrahtzaun sind nicht zulässig.
7.4 Die Einfriedungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
- Festsetzungen der Grünordnung**
8.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
8.1.1 Privates Pflanzgebot: Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung oder Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzenartenvorschlagsliste A innerhalb des Grundstücks anzupflanzen. Der Erhalt der bestehenden Obstbaumhochstämme auf den betroffenen Grundstücken wird auf dieses Pflanzgebot angerechnet.
8.1.2 Öffentliches Pflanzgebot: Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind hochstämmige Obst- bzw. Wildobstbäume gemäß Pflanzenartenvorschlagsliste B mit Stückzahlbindung zu pflanzen. Die Bäume stehen in Abständen zwischen 12 - 15 m zueinander.
Die darunter liegende Fläche wird mit einer arten- und krautreichen Wiesenmischung (Regio-Saatgut, Ursprungsgebiet UG 11 "Südwestdeutsches Bergland") eingesät. Die Flächen sind als Extensivwiesen 1 - 2mal jährlich, frühestens ab Mitte Juni zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen.
Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten
8.1.3 Erhaltungsgebot: Beeinträchtigungen der zum Erhalt vorgesehenen Bäume im Umfeld der Bauvorhaben sind zu vermeiden. Abgrabungen und Auffüllungen im Wurzelbereich der Bäume (entspricht mindestens der Bodentiefe unter der Krone) sind grundsätzlich nicht zulässig. Zum Schutz der Bäume vor Beschädigungen ist der Wurzelbereich jeweils durch eine standfeste Sicherung, z.B. Schutzzaun, zu umschließen.
8.2 Vollzugsfrist
Die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließung zu vollziehen.
Die verbindlichen Anpflanzungen auf den privaten Flächen sind spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu vollziehen.
8.3 Schutz des Bodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zu begrünen.
8.4 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschl. Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
8.5 Artenschutz
8.5.1 Rodungs- und Holzungsarbeiten: Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten der Vögel (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
8.5.2 Das Abschieben von Baufeldern innerhalb der Vogelbrutzeit ist unzulässig. Zur Vermeidung von Bodenbruten (Feldlerche) sind die Baufelder von Mitte März bis Ende Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten.
- Weitere Festsetzungen**
Dieser Bebauungsplan ersetzt abschließend für den Geltungsbereich dieser 12. Änderung alle bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans "Ebertshausen".

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.2019 die Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes "Ebertshausen" beschlossen.
Der Beschluss wurde am 07.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf der Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Üchtelhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Gemeinde Üchtelhausen, den
Grebner (1. Bürgermeister)
Üchtelhausen, den
Grebner (1. Bürgermeister)
Üchtelhausen, den
Grebner (1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt
Üchtelhausen, den
Grebner (1. Bürgermeister)

Übersichtskarte

