Zu Festsetzungen Bebauungsplan Änderung vom 15.02.1996 i.d.F. vom 17.04.1996

Höhenfestsetzung Lärmschutzwall (Änderung vom 15.02.1996 i.d.F. vom 17.04.1996)

z. Bsp. 165,00 OKW = Oberkante Lärmschutzwall m. ü. NN

z. Bsp. 169,96 = Oberkante Rabatte komb. Geh- und Radweg

Höhenfestsetzung der Wohngebäude (Änderung vom 15.02.1996 i.d.F. vom 17.04.1996)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe für die Bauplätze Nrn. 84, 85, 86, 87, 88, 88.1, 63, 64 und 65 müssen mindestens 1,60 m tiefer liegen als die Oberkante Rabatte vom kombinierten Geh- und Radweg (entlang der Ortsentlastungsstraße) in Bauplatzmitte.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe für den Bauplatz Nr. 66 muß mind. 0,90 m tiefer liegen als die Oberkante Rabatte vom kombinierten Geh- und Radweg (entlang der Ortsentlastungsstraße) in Bauplatzmitte.

Tieferlegungen auf Grund der festgesetzten Wandhöhen sind erlaubt.

Um sicherzustellen, daß die getroffenen Höhenfestsetzungen eingehalten werden, ist bei den betroffenen Grundstücken mit dem jeweiligen Bauantrag ein Nachweis über die Einhaltung der getroffenen Höhenfestsetzungen zu führen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf dem Baugesetzbuch (§ 1, 2, 8, 9, 10 und 30) I.D.F. Der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 der Baunutzungsverordnung I.D.F. Der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und der Bayer. Bauordnung I.D.F. Der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990. Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung.

Es liegt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.

Festsetzungen Bebauungsplan

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Grenze des Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

WS Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO nicht zulässig: Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 + 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. nicht zulässig: Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO nicht zulässig: Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (Höchstwerte nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen)
Bei 1 - 2 Vollgeschossen = 0,4 GRZ WS- u. WA-Gebiet
0,6 GRZ MI-Gebiet

Geschoßflächenzahl (Höchstwerte nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen)
Bei 1 Vollgeschoß = 0,5 GFZ WA-Gebiet
Bei 2 Vollgeschossen = 0,8/1,2 GFZ WS- u. WA-Gebiet/MI Gebiet

Zahl der Vollgeschosse (Änderung vom 04.04.1997)

I 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze bzw.

(I) 1 Vollgeschoß zwingend, Traufhöhe bis 3,50 m - unter Berücksichtigung dieser Traufhöhe Wandhöhe bis maximal 4,25 m
Satteldach, Walm- und Krüppelwalm, Dachneigung 30° - 38°, Dachausbau nach BayBO

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze bzw.

(II) 2 Vollgeschosse zwingend, Traufhöhe bis 6,00 m - unter Berücksichtigung dieser Traufhöhe Wandhöhe bis maximal 6,75 m
Satteldach, Walm- und Krüppelwalm, Dachneigung 30° - 38 °, Dachausbau nach Bay BO

Die Trauf- und Wandhöhen werden jeweils gemessen in der Mitte des Grundstücks (an der straßenseitigen Grundstücksgrenze) von Oberkante Leistenstein (im Bereich der Gehwege) bzw. von Oberkante Randstein (im Bereich der Stichstraßen ohne Gehwege).

Die Errichtung eines Kniestockes ist unzulässig. Die Gesimserhöhung darf von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette (an der Innenseite des Dachraumes) höchstens 50 cm betragen.

Dachgauben 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 33° 3. Abstand von Ortgängen mind. 2,5 m.
2. Gaubenlänge höchstens 1/3 der Trauflänge. 4. Gaubenbänder sind nicht zulässig.

Mindestgröße der Baugrundstücke = 550 m²
Auffüllungen und Stützmauern sind nicht zulässig.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Firstrichtung
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung ausgenommen.

Baugrenze
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde Faulbach kann mit Einverständnis der beteiligten Grundstückseigentümer zu einer Grenzbebauung ihr Einvernehmen erteilen.

Verkehrsflächen

Straßenfläche, Bankette
Geh-, Fuß- und Radwege
Mischverkehrsfläche (Ausführung in Pflaster)
Graben

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zufahrtsbereich

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz
neuer Standort Kapelle

Straßenbegleitendes Grün (Pflanzstreifen, Böschungen)

Sonstige Festsetzungen

Nebenanlagen Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Für Wohnungen kleiner als 50 m2 wird ein Stellplatz gefordert.
Für Wohnungen größer als 50 m2 werden zwei Stellplätze gefordert.
Bei Mehrfamilienhäusern größer als 3 Wohnungen, werden pro Wohnung über 50 m2 1,5 Stellplätze gefordert (Wobei die errechnete Gesamtsumme auf den nächsten vollen Stellplatz aufgerundet ist).

Garagen (Änderung (vom 04.04.97)
1. Nach Art 7 (4) BayBO als Grenzgaragen bis 50 qm Nutzfläche zulässig. (Ausnahme Bauplatz Nr. 17 und 19).
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,00 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen sind in gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung zu errichten.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach.
5. Die Wandhöhe der Garage an der Grenze darf im Mittel 3 m nicht überschreiten.
6. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m.
7. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ausnahmeregelung für Garagen (Änderung vom 04.04.1997) entfällt!

Zufahrt Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen.

8,0 Breite in Metern (z.B. Straßenbreite)

Sichtflächen
Sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Straßenniveau sind nicht gestattet

20 KV-Kabel-Sicherheitsabstand beiderseits 1,0 m

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)

ehem. Hausmülldeponie mit Sicherheitsabstand (20 m)

Festsetzungen Grünordnungsplan

Freiflächengestaltung Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Bei Bauvorhaben ist mit den Bauantragsunterlagen der Baugenehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Planinhalt: Bsp.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Parkstellplätze etc. Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kaution verlangen.

Stellflächen Die Breite der Stellfläche einschl. Garagenzufahrten darf 40 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten höchstens jedoch 10,0 m. Treffen die Stellflächen zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

Einfriedungen Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mäuerchen bis 0,3 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 0,80 m Höhe. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe zulässig.

Pflanzgebot. Die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen an der Straßenseite der Baugrundstücke wird festgesetzt. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Bäume zu verwenden.

Hausbaum
Je 300 m2 Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt.

Randeingrünung
Das Baugebiet ist durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Dabei sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

Zu pflanzende Einzelbäume. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 18 - 20 cm Stammumfang. Entlang der Ortsrandstraße wird die Anpflanzung von Winterlinden (Tilia cordata) festgesetzt. Die Auswahl der übrigen Bäume gemäß der Pflanzbeispiele.

Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit Baum- und Strauchgruppen

Nadelgehölze Nadelgehölze sind nicht standortgerecht, ihr Anteil ist daher auf höchstens 20 % zu beschränken.

Pflanzbeispiele für heimische Bäume
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata).

Pflanzbeispiele für heimische Sträucher
Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana). Zusätzlich an der Feuchtzone verschiedene Weidenarten (Salix spec.).

Feuerbrand Die Wirtspflanzen des Feuerbrandes (Weiß- und Rotdorn, Feuerdorn und Vogelbeere) dürfen nicht neu angepflanzt werden.

Pflanzbindung Vorhandene Obst- und Laubbäume sind, soweit sie nicht in den Bereich der Baugruben fallen, zu erhalten.

Ersatzpflanzungen Für entfallende Obst- und Laubbäume sind auf dem jeweiligen Baugrundstück Ersatzpflanzungen (gem. Pflanzliste) vorzunehmen.

Biotope Nr. 52.02/52.03 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Der Bestand an "orchis morio" und "orchis mascula" werden unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Miltenberg, in den 20 m Umgriffsbereich der ehemaligen Hausmülldeponie fachgerecht umgesetzt.

Abstandsregelung nach Art. 6 + 7 der BayBO

Beim Ausbau der Ortsrandstraße entstehende Böschungen

A + W Abwasser - Wasserleitung

Hangdruck und Schichtenwasser
Auf evtl. anfallende Hangdruckwasser und Schichtenwasseraustritte wird hingewiesen.

Schallschutz Für die Hauszeile entlang der Ortsrandstraße wurden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Der vorgesehene Lärmschutzwall schützt die unteren Stockwerke (EG + Sockel)
Für die Dachgeschosse oder Giebeldreiecke sind folgende passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen

- Wohnräume an lärmabgewandte Seite anordnen (Westseite)
- Schallschutzfenster Schallschutzklasse 3
- Abschirmung durch bauliche Maßnahmen am Wohnhaus z.B. Balkonbrüstungen

Die Maßnahmen sind im jeweiligen Baugesuch gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau i.d.F. vom November 89 - Anforderungen und Nachweise Abs. 4 vorzunehmen.

Hinweise

Schalltechnische Orientierungswerte

	tags	nachts
Kleinsiedlungsgebiet (WS)	55 dB	45/40 dB
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB	45/40 dB
Mischgebiet (MI)	60 dB	50/45 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe-, und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere für Einwirkungen durch Verkehrslärm gelten.

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

8046 Flurstücksnummer

13 Bestehendes Wohngebäude

Vorgeschlagenes Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt.

Bestehende Nebengebäude

GA Vorgeschlagene Garagenstandorte

Zu den Festsetzungen Grunordnungsplan

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleich und Ersatzmaßnahmen - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Ausgleichfläche: "Orchideenwiese"

A | B Flächenhafte Anpflanzung - Pflanzschema -

SCHEMATA - BLOCK A PFLANZABSTAND 1,00 m IM VERBAND 24 X 5 m

18	18	18	18	19	18	6	6	6	15	15	15	15	15	15	15	15	15	6	6	6	18	18	18
15	15	2	18	18	19	18	19	18	18	19	18	18	18	2	15	15	15	15	15	15	15	15	15
18	18	18	18	18	1	12	12	12	12	12	1	12	12	12	12	12	7	15	15	15	15	15	7
18	18	18	18	15	18	18	18	2	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	2	18	18	18
15	6	6	6	18	18	18	18	18	18	18	18	18	6	6	6	15	15	15	15	15	15	15	15

SCHEMATA - BLOCK B PFLANZABSTAND 1,00m IM VERBAND 24 X 5 m

15	15	15	15	15	15	15	15	20	20	20	20	19	19	19	19	19	19	19	19	20	20	20	20
14	14	14	15	15	15	15	4	20	20	20	20	14	14	14	19	19	19	19	4	20	20	20	20
15	15	15	15	22	22	15	15	23	23	15	15	23	23	19	19	19	22	22	19	19	19	19	19
19	4	20	20	20	20	14	14	14	15	15	15	15	4	20	20	20	20	14	14	14	19	19	19
19	19	19	20	20	20	20	15	15	15	15	15	15	15	15	20	20	20	20	19	19	19	19	19

SCHEMATA - BLOCK C PFLANZABSTAND 1,00 m IM VERBAND 24 X 5 m

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	2	2	12	12	12	12	5	21	21	21	21	2	2	2	11	11	11	11	3	25	25	25	25
13	13	13	13	13	13	13	13	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10	10	10	10	10	10	10
10	5	21	21	21	21	2	2	2	11	11	11	11	3	17	17	17	17	2	2	2	10	10	10
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

SCHEMATA - BLOCK D PFLANZABSTAND 1,00 m IM VERBAND 24 X 3 m

9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
9	9	9	9	8	8	8	13	13	13	13	2	13	13	13	13	2	8	9	8	10	10	10	10
9	9	9	9	9	9	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	10	10	10	10	10	10

SCHEMATA - BLOCK E PFLANZABSTAND 1,00 m IM VERBAND 24 X 3 m

24	24	1	24	24	24	24	24	9	9	9	25	25	25	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
24	24	24	24	22	22	22	22	9	9	9	9	3	9	9	9	16	16	24	24	24	3	25	25
25	25	24	25	25	25	1	25	25	25	25	25	25	25	25	16	16	16	23	23	23	23	25	25

Liste der standortgerechten Gehölzarten für Pflanzschematas

Nr.	Gehölzart	Deutsche Bez.	Größe	
1	Acer pseudoplatanus	Spitzahorn	leichte Heister	100 - 150 h
2	Alnus glutinosa	Schwarzerle	leichte Heister	100 - 150 h
3	Fagus silvatica	Rotbuche	Heister 2xv.	100 - 125 h
4	Quercus robur	Stieleiche	Heister 2xv.	100 - 125 h
5	Quercus petraea	Traubeneiche	Heister 2xv.	100 - 125 h
6	Sorbus aucuparia	Eberesche	leichte Heister	100 - 150 h
7	Tilia cordata	Winterlinde	leichte Heister	100 - 150 h
8	Acer campestre	Feldahorn	1xv.	100 - 125 h
9	Carpinus betulus	Hainbuche	1xv.	80 - 100 h
10	Cornus sanguinea	Bluthartriegel	Jungware 1/2	80 - 120 h
11	Corylus avellana	Haselnuß	Jungware 1/2	80 - 120 h
12	Crataegus monogyna	Weißdorn	Sträucher 2xv.	60 - 100 h
13	Ligustrum vulgare	Rainweide	Jungware 0/2	50 - 80 h
14	Prunus avium	Vogelkirsche	leichte Heister	100 - 150 h
15	Prunus spinosa	Schlehe	Jungware 1/1	80 - 120 h
16	Prunus mahaleb	Weichsel	Jungware 1/1	80 - 120 h
17	Pyrus pyraster	Wildbirne	1xv.	100 - 125 h
18	Rosa canina	Hundsrose	Jungware 1/1	50 - 80 h
19	Rubus fruticosus	Brombeere	2jährige Ausläufer	60 - 100 h
20	Salix caprea	Salweide	leichte Sträucher	90 - 120 h
21	Salix fragilis	Bruchweide	Jungware 0/1	50 - 80 h
22	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Jungware 1/1	80 - 120 h
23	Sambucus racemosa	Traubenholunder	Jungware 1/1	80 - 120 h
24	Viburnum opulus	Wasserschneeball	Jungware 1/2	80 - 120 h
25	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Jungware 1/2	80 - 120 h

GEMEINDE FAULBACH
LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000
GRÜNORDNUNGSPLAN
STRÜTT

Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes gemäß Aufstellungsbeschluß vom 14.03.1985, 27.02.1986 und 20.11.1989

Ing.- und Architekturbüro Dipl.-Ing. P. Busch&Partner Tiefbau - Hochbau 63897 Miltenberg-Ringstr. 30 97877 Wertheim-Hofgarten 2
01.04.1993 i.d.F. vom 07.10.1993
[Unterschrift]

Anerkannt
Faulbach, den 15.11.1993
Gemeinde Faulbach
[Unterschrift] [Siegel]
Hieser
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 01.04.1993 hat gem. 3 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB vom 26.04.1993 bis 26.05.1993 öffentlich ausgelegen
[Siegel] [Unterschrift]
Hieser
1. Bürgermeister
Faulbach, den 15.11.1993

Genehmigungsvermerk
Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Begründung vom 01.04.1993 i.d.F. vom 07.10.1993 mit Bescheid Nr. 42-610.13 unter Auflagen vom 19. Jan. 1994 gem. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB - MaßnahmenG- genehmigt

LANDRATSAMT MILTENBERG
Dienststelle Obernburg
Obernburg, den 16. Feb. 1994
I.A.
[Unterschrift]
Herberth
Reg. Rat
[Siegel]

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung vom 01.04.1993 i.d.F. vom 07.10.1993 gemäß § 10 BauGB am 07.10.1993 als Satzung beschlossen.
[Siegel] [Unterschrift]
Hieser
1. Bürgermeister
Faulbach, den 15.11.1993

Die Erteilung der Genehmigung (§ 11 Abs. 2 BauGB wurde am 18. FEB. 1994 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt.
Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Faulbach zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten

Faulbach, den 18. FEB. 1994
[Unterschrift] [Siegel]
Hieser
1. Bürgermeister