

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 12 UNTERWINTERBACH

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
- WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,35

0,3

II

Geschoßflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze), wobei das zweite ein ausgebautes Dachgeschoß ist
3. Bauweise / Baugrenzen
- o

Offene Bauweise

Baugrenze
4. Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten landw. Weg
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Pflanzung von standortgerechten Bäumen oder Sträuchern an den gekennzeichneten Stellen, nach Pflanzliste (Begründung)

Umgrenzung Schutzzone Naturpark Steigerwald
6. Grünflächen
- Ausgleichsfläche

öff. Grünfläche Straßenbegleitgrün

Private Grünfläche Fläche nicht zu betreten nach §9 Abs.1 Nr. 10,15, 25 BauGB Zweckbestimmung Bepflanzung
7. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
- Graben offen, Graben verrohrt
8. Sonstige Planzeichen
- Flächen für Garagen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Immissionsschutzgrenze

Innerhalb dieses Richtlinienabstands ist keine Bebauung zulässig, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist.

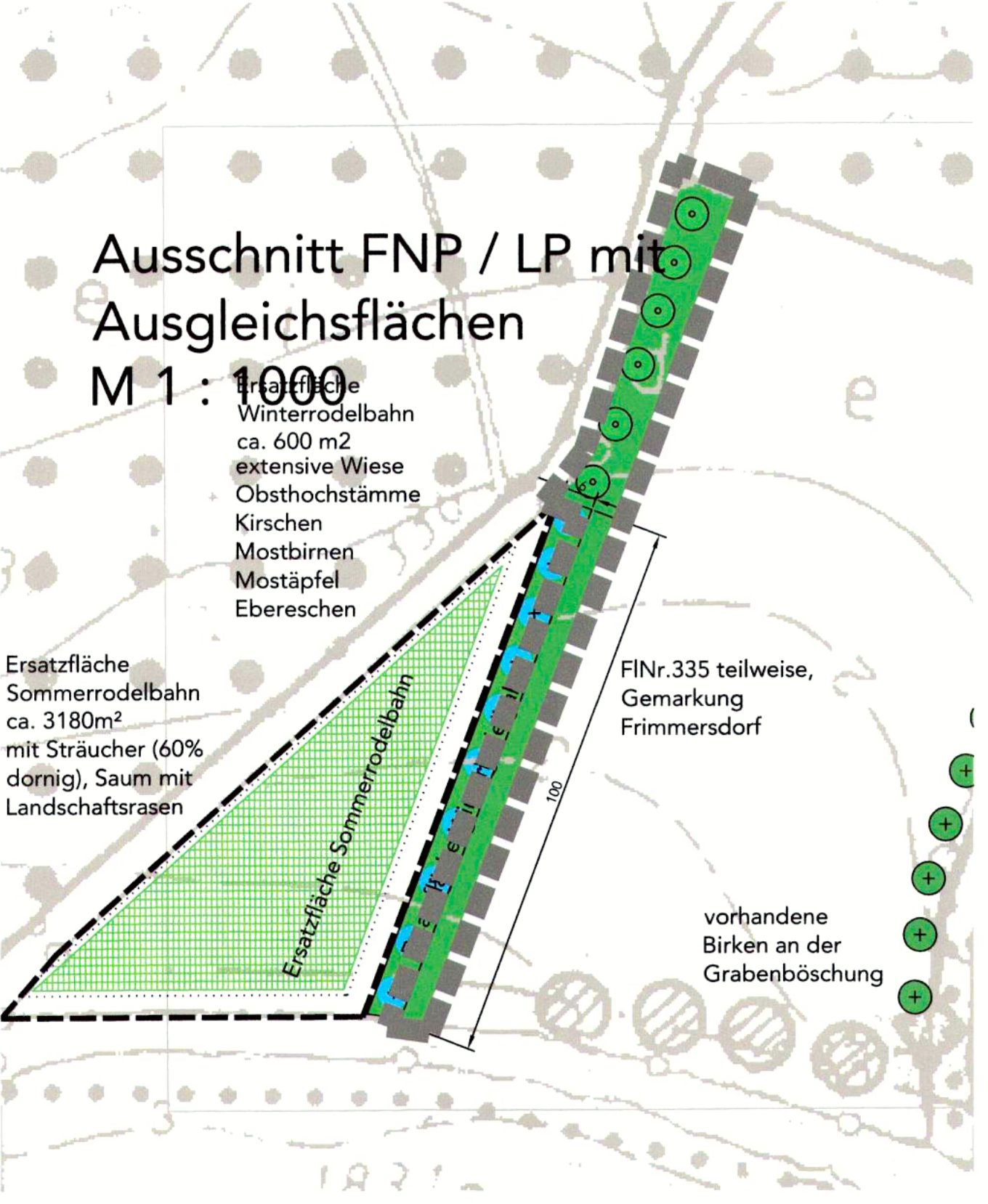
Grenze des Geltungsbereichs

landwirtschaftlicher Weg



B. Festsetzungen durch Text

1. Abstandsflächen
- Es gelten die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.
2. Höhenlage
- Der Erdgeschoßfußboden darf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände am Haupteingang liegen.
3. Gebäudehöhe
- Die Wandhöhe an der Traufe wird mit max 5,65 m festgesetzt, die Firsthöhe wird mit max. 9,50 m festgesetzt.
4. Keller
- Keller müssen als wasserdichte Wanne ausgeführt werden (Weisse Wanne).
5. Dachform
- Pult- und Flachdächer sind nicht erlaubt.
6. Sonnenkollektoren
- Sonnenkollektoren sind erlaubt.
7. Stellplätze und Garagen
- Für die 1. Wohneinheit werden 2 Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist 1 Stellmöglichkeit nachzuweisen.
- Vor den Garagen sind Stauräume grundsätzlich mit 5,0 m Tiefe einzuhalten, die auf dem Grundstück liegen müssen und von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht durch Einfriedungen o.ä. abgegrenzt werden dürfen.
8. Bodenbeläge
- Die Straßenrandflächen und alle PKW-Stellflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
9. Zaun
- Zäune dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Zaunsockel sind nicht zulässig.
10. Eine Ausgleichsfläche für die Erschließungsstraße ist nicht erforderlich, der Ausgleich für die versiegelten Flächen im Bebauungsplan Nr. 12 Unterwinterbach Weiherleite auf den Fl.Nr. 940/1; 940/2; 940/3 und 940/4 werden auf Fl.Nr. 335 Gemarkung Frimmersdorf mit 960 m² nachgewiesen.
11. Die Ausgleichsfläche ist mit Obsthochstämmen (Pflanzgröße 6 - 8 cm) im Abstand von 10m x 10m zu bepflanzen. Die Kronen der Obsthochstämmen ist durch regelmäßige Erziehungsschnitte zu entwickeln. Die Wiesenflächen sind zu einer Magerwiese zu entwickeln, 2 mal jährlich zu mähen (frühester Mahdzeitpunkt 20.6.), das Schnittgut ist abzufahren. Es ist eine Wiese mit einer 50% Deckung von Extensivierungsanzeigern wie Campanula patula, Saxifraga granulata, Luzula campestris etc. zu entwickeln, Nährstoff und Störungsanzeiger (Klettenlabkraut, Ackerkratzdistel, Löwenzahn) dürfen eine Deckung von 5% nicht übersteigen. Der Erziehungsschnitt ist 5 Jahre durchzuführen (siehe Ausschnitt FNP / LP).



C. Hinweise durch Planzeichen

- Höhenlinien

Bestehende Grundstücksgrenze

Bestehende Flurnummern

Bestehendes Haupt- und Nebengebäude

Geplante Grundstücksgrenze
- WA

II

0,3

0,35

o

Art der Nutzung

Grundflächenzahl

Offene Bebauung

Zahl der Vollgeschoße

Geschoßflächenzahl

30° - 48°

Dachneigung

D. Hinweise durch Text

Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan sind - das Baugesetzbuch (BauGB) und - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung.

In der Begründung werden folgende Hinweise durch Text ausführlich behandelt.

1. Wasserversorgung

2. Abwasserbeseitigung

3. Niederschlagswasser

4. Grünordnerische Belange

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

tags (06:00-22:00): 55dB(A),nachts (22:00-06:00): 40dB(A)

E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.4.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 12.5.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.4.2017 hat in der Zeit vom 22.5.2017 bis 22.6.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.4.2017 hat in der Zeit vom 12.5.2017 bis 22.6.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.7.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.8.2017 bis 28.9.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.7.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.8.2017 bis 28.9.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Vestenbergsgreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.10.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2017 als Satzung beschlossen.

Markt Vestenbergsgreuth, den 11.12.2017

(Gemeinde)

Helmut Lottes, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Markt Vestenbergsgreuth, den 27.06.18

(Gemeinde)

Helmut Lottes, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 6.7.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Vestenbergsgreuth, den 16.07.18

(Gemeinde)

Helmut Lottes, Erster Bürgermeister

Markt Vestenbergsgreuth

2. Änderung Bebauungsplan

Nr. 12 Unterwinterbach-Weiherleite

Stand: 10.10.2017

Bearb.: GH

M 1:1.000

Gerhard Horak      Architekt / Landschaftsarchitekt

August-Sperl-Str. 16   97355 Castell Tel 09325-99999