

**Markt Rentweinsdorf**

**Bebauungsplan**

**"Eichelberger Weg"**

Planfertiger:

**Ing. Büro  
Hans König  
Burgellern  
Pausdorfer Weg 24  
96110 Scheßlitz**

Telefon: (0 95 42) 14 99

Telefax: (0 95 42) 75 37

Planfertigung vom: 05.12.94  
ergänzt am: 06.03.95 (nach TröB)  
ergänzt am: 22.05.95 (Satzungsbeschluß)

# Bebauungsplan "Eichelberger Weg"

Markt Rentweinsdorf

## Präambel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 21.11.1985 (GVBI S. 677) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253).

Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen beruhen auf Art. 25 GO, § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), i.d.F. vom 26.01.1990 (BGBl I S. 133), Art. 91 Bayer. Bauordnung i.d.F. vom 06.08.1986 (GVBI S. 214) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 und der Planungshilfen für die Bauleitplanung.

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flurstücksnummern:  
226, 227, 228, 229 und 232 ganz und folgende Fl. Nr. teilweise:  
209, 230, 233, 234, 235/1, 505, 506, 507, 508 und 509.

## Legende zum Bebauungsplan

### Festsetzungen

#### 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

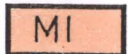


#### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet



2.2 Mischgebiet



2.3 Gewerbegebiet



#### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse

- zweigeschossig, wobei das 2. Vollgeschoß das Dachgeschoß sein muß.

II

- dreigeschossig, wobei das 2. Vollgeschoß das Dachgeschoß und das 3. Vollgeschoß das Untergeschoß sein muß.

III

3.2 Grundflächenzahl (GRZ) z.B.

0,3

3.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B.

0,6

3.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in einer Größe von max. 2m x 3m und einer max. Traufhöhe von 2,25m zulässig.

3.5 Pro Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen

3.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sofern die Grenzen nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen zusammenfallen.



#### 4. Bauweise - Baugrenzen

4.1 offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig



4.2 geschlossene Bauweise

g

4.3 Baugrenze

Ausnahmen gem § 31 Abs. 1 BauGB

Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die nur geringfügig von den Festsetzungen der Planung abweichen, können als Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB zugelassen werden. Die Einhaltung der Abstandsflächen muß jedoch gewährleistet sein.



4.4 Baulinie



4.5 Höhenlage

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) darf nur um max. 0,50 m über der natürlichen oder der durch Straßenbau bedingten, künstlichen Geländeoberkante liegen. Die Festlegung der Höhenlage erfolgt vor Baubeginn durch die VGem Ebern.



#### 5. Verkehrsflächen

5.1 öffentliche Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie

- Gehweg

- Verkehrsbegleitgrün



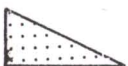
5.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen  
Grundlage für diese Böschungen bilden neben diesem Bebauungsplan die jeweiligen Projektpläne. Sofern Böschungen auf Privatgrund zu liegen kommen, sind sie zu dulden und zu unterhalten. Das gleiche gilt für eventuelle Stützmauern und Rückenstützen von Bord und Leistensteinen.



5.3 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.



5.4 private Verkehrsflächen

- Garagenstandort - Vorschlag



Garagenzufahrt

Aneinandergrenzende Garagenstauräume sind mit einheitlichem Material höhengleich auszubilden.

6. Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen



6.1 Regenrückhalte- und Absetzbecken



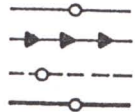
6.2 Elektrizität



7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

7.1 Fernsprech- und Stromleitungen zur Versorgung des Baugebiets sind bei unterirdischer Verkabelung zu dulden.

7.2	Schmutzwasserkanal	geplant
	Druckleitung	geplant
	Regenwasserkanal	geplant
	Mischwasserkanal	bestehend



8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

8.1 Leitungsrecht



9. Öffentliche und private Grünflächen

9.1 öffentliche Grünflächen

- Spielplatz

Die Durchgrünung hat mit ungiftigen Sträuchern zu erfolgen.

Z.B. Hasel, Schlehe, Buschmalve, Gemeine Rainweide, Wildrose.



9.2 private Grünflächen

Pflanzgebot

- für Bäume

pro 250 qm Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.



- für flächenhafte Anpflanzung mit Sträuchern

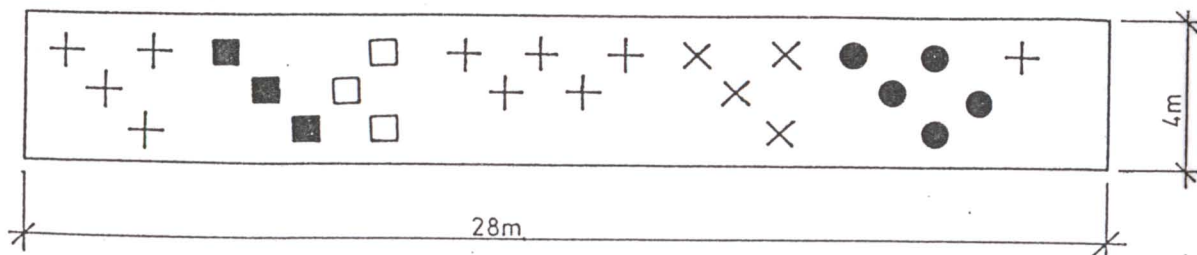


Das ausgewiesene Pflanzgebot als Abgrenzung zur offenen Flur und zum MI ist in einer Breite von mind. 5 m und im Sinne des folgenden Pflanzschemas auszuführen und dauernd zu unterhalten.

Artenliste: Wildrose, Schlehe, Vogelbeere, Hartriegel, Hasel, Kirsche, Feldahorn, Elsbeere, Speierling, Walnus und Wildobst.

Die Bepflanzungsmaßnahmen haben mindestens zwei- bis dreireihig mit Sträuchern (Höhe mind. 100 - 150cm) und Heister (Höhe mind. 150 - 200cm) zu erfolgen.

Die Verwendung von Nadelgehölzen als Abgrenzung zur freien Landschaft ist auszuschließen.



Pflanzabstand 1,50 m \* 1,50 m im Dreiecksverband; Pflanzung in Gruppen unterschiedlicher Größen, d. h. 3 - 5 Gehölze einer Art werden zusammengepflanzt.

+	Wildrose	Rosa canina
■	Schlehe	Prunus spinosa
□	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
X	Hartriegel	Cornus sanguinea
●	Hasel	Corylus avellana

Die Bauwerber im Misch- und Gewerbegebiet müssen zusammen mit den Bauunterlagen einen Freiflächengestaltungsplan einreichen.

Erhaltungsgebot

- für Bäume
- für Sträucher



## 10. Immissionsschutz

Der Verkehrslärm der von der B 279 ausgeht ist so groß, daß für die Gebäude 1 - 9 die Orientierungswerte überschritten werden

Die Orientierungswerte eines WA mit 55 dB(A) am Tag werden bei den Gebäuden 2, 6, 7, 8 und 9 um 2 dB(A) überschritten.

Die Orientierungswerte eines WA mit 45 dB(A) in der Nacht werden bei den Gebäuden 1, 3, 4 und 5 um 1 dB(A) und bei den Gebäuden 2, 6, 7, 8 und 9 um 3 dB(A) überschritten.

Es wird empfohlen, die Räume, in denen eine größere Ruhe vorherrschen sollte, z.B. Kinderzimmer, Schlafräume auf der schallabgewandten Seite einzurichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind Schallschutzfenster der Klasse 2 einzubauen. Es sollte mind. ein zu öffnendes Fenster oder Fenstertür auf der schallabgewandten Seite sein.

Ein weiterer Immissionsschutz ergibt sich aus der Stellung der Gebäude 6 - 9, die durch eine Baulinie in die nördliche Hälfte des Grundstückes gezwungen werden. Die Terrassen sind somit auf der schallabgewandten Seite einzurichten.

Bei den an die Wohnbebauung angrenzenden gewerblichen Bauvorhaben ist durch die Stellung der Baukörper auf eine Eingenabschirmung störender Betriebsbereiche (z. B. Be- und Entladebereiche, Werkstatteingänge, Arbeitsbereiche im Freien nicht zur Wohnbebauung hin orientieren) zu achten. Die immissionschutzrechtliche Zulässigkeit der Einzelvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die an die Wohnbebauung angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden noch voll genutzt. Eventuelle Emissionen durch Pflanzenschutz oder Düngemaßnahmen sind von der Wohnbevölkerung zu tolerieren.

## Gestaltung

Dachform.

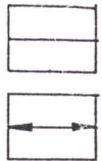
Satteldach

Dachneigung: 35°-48°

Firstrichtung - Vorschlag

Firstrichtung - zwingend

Dachausbildung:



Dacheindeckung hat mit rotbraunen Ziegeln bzw. entsprechenden Betondachsteinen zu erfolgen.

Im Gewerbegebiet sind auch gleichartige Dachwellplatten zulässig.

Kniestock bis 50 cm Höhe, gemessen von Oberkante Decke Rohfußboden ist zulässig.

Dachgauben werden erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen.

Sie sind als Einzelgauben nicht breiter als 1,50 m, mit Sattel- oder Schleppdach auszubilden.

Die Gesamtsumme der Dachgaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge betragen.

Der seitliche Abstand vom Dachrand muß 2,50 m betragen.

Dacheinschnitte in Form von innenliegenden Loggien sind unzulässig.

Außenwände

Haupt- und Nebengebäude sind entweder in massiver Bauweise oder als Holzrahmenkonstruktion zu errichten. Gebäudeaußenwände sind glatt zu verputzen und gedecktfarbig (nicht weiß) zu streichen; alternativ sind Verkleidungen aus sägerauhen Holzbrettern aus Nadelholz in Deckleistenschalung natur oder gehobelt und mit lasierten Farben gestrichen zulässig.

Die Bemalung der Hausfassaden mit großflächigen Bildern ist auszuschließen.

Fenster - und Türöffnungen

Sie müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.

Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch entsprechend zu untergliedern.

Hausgärten

Für die Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

## Einfriedungen

In den Bereichen, in denen Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind, können entweder Staketenzäune aus Holz, 1,20 m hoch, ohne Betonsockel errichtet werden. Zur freien Landschaft sind keine Zaunsockel gestattet. Jägerzäune sind unzulässig. Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Für Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind entweder Maschendrahtzäune oder Holzstaketenzäune bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

Der Stauraum vor Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 5,00 m betragen und darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

Nach dem 5,00 m Stauraum ist eine Einfriedung möglich, wenn ein weiterer Stauraum von 4,00 m vor der Garage vorhanden ist.

Die privaten Garagen sind in Dachform und Gestaltung den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen.

Die Traufhöhe der Garagen wird auf 2,75 m festgelegt.

Die Befestigung der Freiflächen, Stellplatzflächen, Garagenzufahrten sowie Arbeits- und Lagerflächen sollten mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonpflaster oder Pflaster mit Rasenfuge befestigt werden.

Es wird empfohlen auf den Grundstücken Lesesteinhaufen und Trockenmauern, als Nisteinrichtung für Reptilien und Insekten, zu errichten.

Jedes Wohngebäude sollte eine Regenzisterne von 2 cbm Inhalt pro 100 qm Dachfläche einbauen.

## Hinweise:

Höhenlinien

Bestehende Gebäude

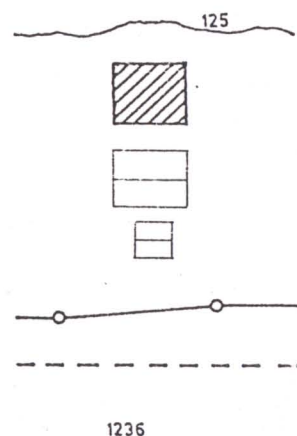
Vorgeschlagener Standort der geplanten Gebäude

Vorgeschlagener Standort der geplanten Garagen

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern



## Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.09.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.09.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 29.09.94 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.03.95 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.95 bis 05.05.95 öffentlich ausgelegt.

  
W. Sendelbeck  
1. Bürgermeister



2. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.05.95 den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.05.95 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

  
W. Sendelbeck  
1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt  
Haßberge gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch  
angezeigt worden.

Haßfurt, 07. AUG. 1995  
Landratsamt Haßberge  
i.A.



3. Anzeigeverfahren

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 17.8.95 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der VG Ebern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

  
W. Sendelbeck  
1. Bürgermeister

