

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

MÄRZÄCKER MÖMBRIS-DAXBERG

MARKT MÖMBRIS

MASSTAB 1 : 1000

GEZEICHNET: 10.10.2005

GEÄNDERT: 15.11.2005, 12.12.2005, 04.09.2006, 01.02.2007

ERGÄNZT: 15.11.2005, 12.12.2005, 04.09.2006, 01.02.2007

DIPL. ING. ARCHITEKT
PETER WISSEL
ST.-MICHAEL-STR. 6
63776 MÖMBRIS-GUNZENBACH
TEL. 06029/6823 - FAX 4824

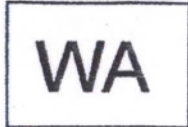
FESTSETZUNGEN BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

MÄRZÄCKER MÖMBRIS-DAXBERG PLANUNG VOM 04.09.2006

PLANZEICHEN

Zeichenerklärung gemäß §9 Abs. 1 BauGB

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet Art der Nutzung nach § 4 BauNVO festgeschrieben

GRZ

Max. zulässige Grundflächenzahl 0,35

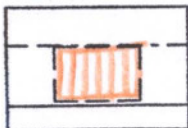
GFZ

Max. zulässige Geschossflächenzahl 0,70

Bauweise

offen

E+D



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Garagen- und Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen

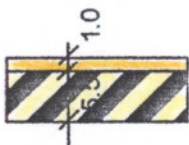
Überbaubare Grundstücksfläche



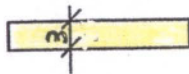
Baugrenze



Grenzbebauung zwingend



Verkehrsfläche (verkehrsberuhigte Zone)



Fußweg/Flurweg



Sichtfeld (Kreisstraße)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Wohnhäuser:

I + ID

1 Voll- und 1 Dachgeschoss als Vollgeschoss
zulässig. Wandhöhe talseitig max. 6,50 m.

II

2 Vollgeschosse (Dachgeschoss kein Vollgeschoss)
Wandhöhe max. 7.50 m

Wandhöhe	Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig gemessen. Bei verdeckten Treppeln wird die Außenseite der Fußpfette als Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen.
Firsthöhe	max. 6,00 m ab OK Fertigfußboden Dachgeschoss gemessen.
Geländeaufschüttungen	zur Einhaltung der max. Wandhöhe bis 1,00 m ausnahmsweise zulässig.
<u>Garagen:</u> Zufahrt talseits	max. 6,00 m Wandhöhe auf der Talseite und max. 3,00 m Wandhöhe auf der Bergseite Garagen Fußboden max. 20 cm über Straßenbegrenzung (OK Bordstein)
Zufahrt bergseits	max. 3,00 m Wandhöhe
Nebenanlagen	In den privaten Gartenflächen mit Pflanzgebot sind keine Nebenanlagen (Gartenhäuser etc.) zulässig. Ebenso in Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

GRUNDSTÜCKE NACH DER UMLEGUNG



Vorgesehene Grundstücksgrenzen nach der Umliegung

Zuordnungsnummern der vorgesehene Grundstücke

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN



Hauptfirstrichtung zwingend



Hauptfirstrichtung frei

Dachneigungen

Wohnhaus und Garagen

Hauptdach und Nebendach

40 – 48° bei I + Id

34 – 42° bei II

Bei gleicher Firstrichtung von Wohnhaus und Garage ist die Dachneigung der Garage dem Wohnhaus anzupassen.

Dachform

Satteldächer

Wohnhäuser und Garagen (Haupt- und Quergiebel)

Dachform und Höhe Doppelhäuser

Doppelhäuser sind dachneigungsgleich auszuführen. Die Höheneinstellung ist aufeinander abzustimmen. Hier ist der Höhenunterschied des tatsächlichen Straßenverlaufs als Versatz möglich.

Dachgauben

Dachgauben sind bis zu einem Drittel der Trauflänge und bei einer Dachneigung ab 38° zulässig.

Schleppgauben können ab einer Dachneigung von 45° zugelassen werden. Blindgaube und Gaubenbänder sind unzulässig.

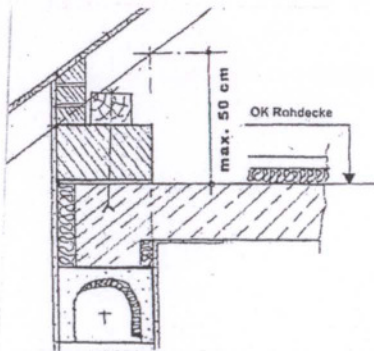
Abstand zum Ortgang min. 1,50 m.

Quergiebel

Untergeordnete Quer- und Zwerggiebel sind gegenüber dem Hauptfirst um 50 cm tiefer abzusetzen. Die Breite der Quergiebel darf max. 2/3 der Breite des Hauptgiebels betragen.

Trempelhöhe

Gemessen Innenseite der Außenwand OK Rohdecke bis UK Sparren max. 50 cm



Dachfarben	Es sind nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene graue Dachziegel zulässig. Garagen und Wohnhäuser sowie Doppelhäuser sind farbgleich einzudecken.
Grenzgaragen	Grenzgaragen sind dachneigungsgleich auszuführen. Der Höhenunterschied darf an der Traufe max. 50 cm und am First max. 1,00 m betragen
Garagenzufahrtstiefe	Bei Zufahrt von der Sammel- und Anliegerstraße B min. 5,00 m. Bei elektrischen Toröffnern min. 3,00 m; Bei Zufahrt von Anliegerstraße A und Anliegerweg min. 3,00 m
Entwässerung	Im Mischsystem mit Anschluss an den Verbandssammler in der Vikarstraße. Hang-, Schichten- und Drainagewasser darf nicht in den Kanal eingeleitet werden. Regenwasseranlagen (Zisternen) werden zur Rückhaltung und Nutzung des Regenwassers empfohlen.
Stellplätze	Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich.
Grundstücksgrößen	min. 250 m ²
Anzahl der Wohnungen	Es sind max. 3 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig. Bei Doppelhäuser max. 2 Wohneinheiten.
Abstandsflächen	Die Abstandsflächenvorschriften nach Art 6 und 7 BayBO sind einzuhalten. Dies gilt auch als Abstand zur bestehenden Bebauung.
Abfließendes Oberflächenwasser	Maßnahmen zum Schutz gegen abfließendes Oberflächenwasser sind von den Bauwerber eigenverantwortlich selbst zu treffen.
Rettungswege	Flucht- und Rettungswege sind entsprechend der BayBO sicherzustellen. Bei der Errichtung von Gebäude mittlerer Höhe ist, für die Aufenthaltsräume deren Fußboden mehr als 7,0 m über dem Gelände liegt ein zweiter Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.
Schallschutzmaßnahmen	Für die Grundstücke mit den Ordnungsnummern 14-17 sind wegen eingehender Lärmbelastigungen von der Kreisstraße aus, von den Bauwerbern passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 für den Schallpegelbereich 2 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schlafräume sollten möglichst auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden. Dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

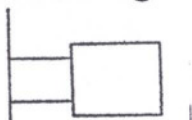


Abgrenzung des Maßes der Nutzung

HINWEISE

Fassadenbegrünung

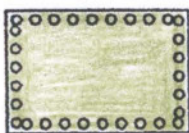
Eine Dach- und Fassadenbegrünung wird empfohlen.



vorgeschlagene Gebäudestellung

GRÜNFLÄCHEN

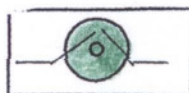
(§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauG)



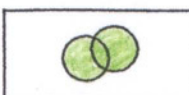
Privater Grünstreifen mit Pflanzgebot als Ortsrandeingrünung
(2 Bäume und 12 Sträucher nach Pflanzliste je Grundstück, bei
Doppelhäuser die Hälfte)



Private Grünfläche mit zu erhaltendem Baumbestand



Bäume auf öffentlichem Grund



Zu pflanzende Bäume auf dem Baugrundstück. Freiwählbare Lage
nach dem zu planenden Freiflächenplan.

(2 Bäume und 12 Sträucher nach Pflanzliste je Grundstück, bei
Doppelhäuser die Hälfte. Der Bestand kann angerechnet werden)



Zu erhaltender Baumbestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Auf Grund § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 werden folgende bebauungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Freiflächenplan

Ein Freiflächenplan ist zur Einhaltung der Grünordnung ein zwingender Bestandteil des Freistellungs- und Bauantrages.

Stellplätze für PKW

Die Stellplätze sind als befestigte Versickerungsflächen herzustellen, z.B. Fugenpflaster, Gittersteine etc..

Bei einer Anreihung von mehr als 2 Stellplätzen nebeneinander ist zwischen durch ein Grünstreifen von min. 2,5 m Breite anzulegen.

Pflanzgebot

Es sind je Grundstück 2 Bäume und 12 Sträucher nach Pflanzliste (bei Doppelhäuser die Hälfte) zu pflanzen. Die Pflanzungen im Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung können zur Hälfte angerechnet werden.

Pflanzliste

Bäume: Hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge); Spitzahorn (*Acer platoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Wallnuss (*Juglans regia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia latyphyllos*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Feldrose (*Rosa arvensis*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Hollunder (*Sambucus nigra*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Brombeere (*Robus fruticosus*).

HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

Versickerungsflächen

Die einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) sind einzuhalten, insbesondere im Hinblick auf die Herstellung von Stellplätze als Versickerungsfläche.

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Auf Grund § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 werden folgende baurechtliche Festsetzungen getroffen:

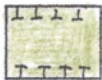
Baumbestand	Der vorhandene Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten.
Grünanlagen	Es wird der Straßenraum, zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen angelegt und unterhalten.

Eingriffs- und Ausgleichsreglung

Nach §8 Abs. 1 BnatSchG wurden die Eingriffe in den Naturhaushalt nach dem Leitfaden für die Eingriffsreglung in der Bauleitplanung nach dem Regelverfahren ermittelt. Es wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen.

Hierzu werden zwei Ausgleichsflächen ausgewiesen. Diese Flächen werden mit hochstämmigen Obstbäumen; Äpfel, Birne Kirsche, Zwetschge, einheimische Sorten auf intensiv genutztem Grünland angelegt und unterhalten. Die Pflanzdichte orientiert sich an einem Raster von ca. 10 x 10 m, das entspricht ca. 1 Baum pro 100 m².

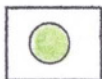
PLANERISCH DARSTELLUNG ZUR GRÜNORDNUNG



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



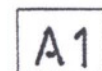
Streuobstwiese auf extensiv genutztem Grünland



Anpflanzung Bäume



Bestand Bäume



Ausgleichsfläche



Der Marktgemeinderat hat am 22.02.05 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mörzäcker", im OT Daxberg gem. § 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 6 am 24.03.05 ortsüblich bekannt gemacht.

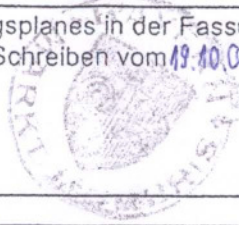
Mömbris, 12.03.07



Glaser
Glaser
Erster Bürgermeister

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.09.06 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 19.10.06 benachrichtigt.

Mömbris, 12.03.07



Glaser
Glaser
Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.09.06 mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 23.10.06 bis 29.11.06 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit sind im Amtl. Mitteilungsblatt Nr. 21 am 19.10.06 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mömbris, 12.03.07



Glaser
Glaser
Erster Bürgermeister

Die Gemeinde hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 21.02.07 als Satzung beschlossen.

Mömbris, 12.03.07

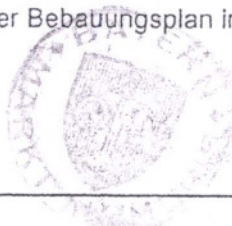


Glaser
Glaser
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 7 am 05.04.07 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Mömbris, 23.03.07



Glaser
Glaser
Erster Bürgermeister