

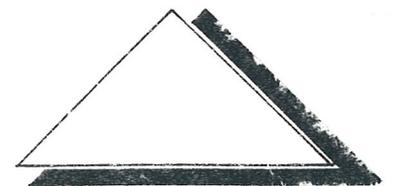
MARKT NEUBRUNN

LANDKREIS _____

WÜRZBURG

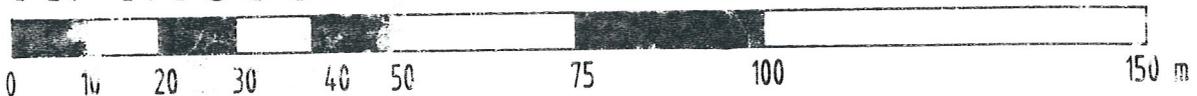
BEBAUUNGSPLAN

„WENKHEIMER STRASSE IV“



NORDEN

M. 1:1000



Planung: **ARCHITEKT WILLI MÜLLER**
Alfred-Ruppert-Straße 10 8772 Markttheidenfeld
Tel. 093 91/56 33

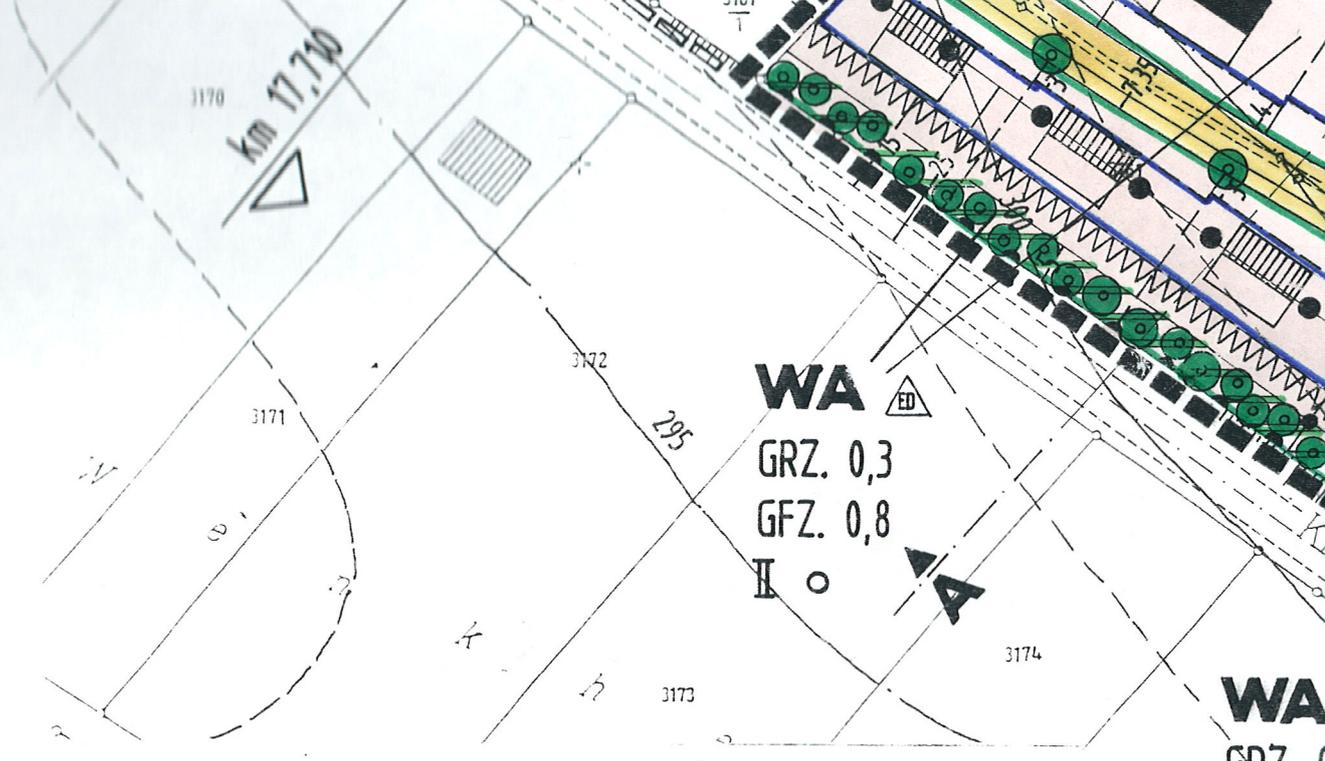
Datum: 19.01.1990

gez. MARTIN

Blatt:

geändert: 10.04.1991

1



I. FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVC 1990



2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, MAX. ZULÄSSIG

2.1 Grundflächenzahl GRZ z.B.: 0,4

2.2 Geschoßflächenzahl GFZ z.B.: 0,8

2.3 Zwei Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze II

2.3.1 Die Gebäude sind so einzustellen, daß bergseitig 1 Z und talseitig max. 2 Z entstehen.

2.3.2 Im Dachraum darf dann ausnahmsweise ein 3. Z entstehen, wenn die als max. zulässige festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

3. BEBAUUNG

3.1 Dachform: Satteldach, Walmdach oder Mansardendach, jeweils symmetrisch

3.2 Dachneigung: 30° - 48°

3.2.1 Dacheindeckung: Ziegel oder Dachstein in roter oder rotbrauner Farbe

3.2.2 Gauben sind bei Dachneigung > 35° zulässig
Die Länge der Gauben darf max. 40% der Dachlänge betragen.

3.2.3 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten (Erd-)Farben zu streichen. Fassadenverkleidungen sind ausschl. in Holz zulässig.

3176

3.3

3.3.1

3.3.2

3.3.3

3.3.4

3.4

3.4.1

3.4.2

H

E

(

■

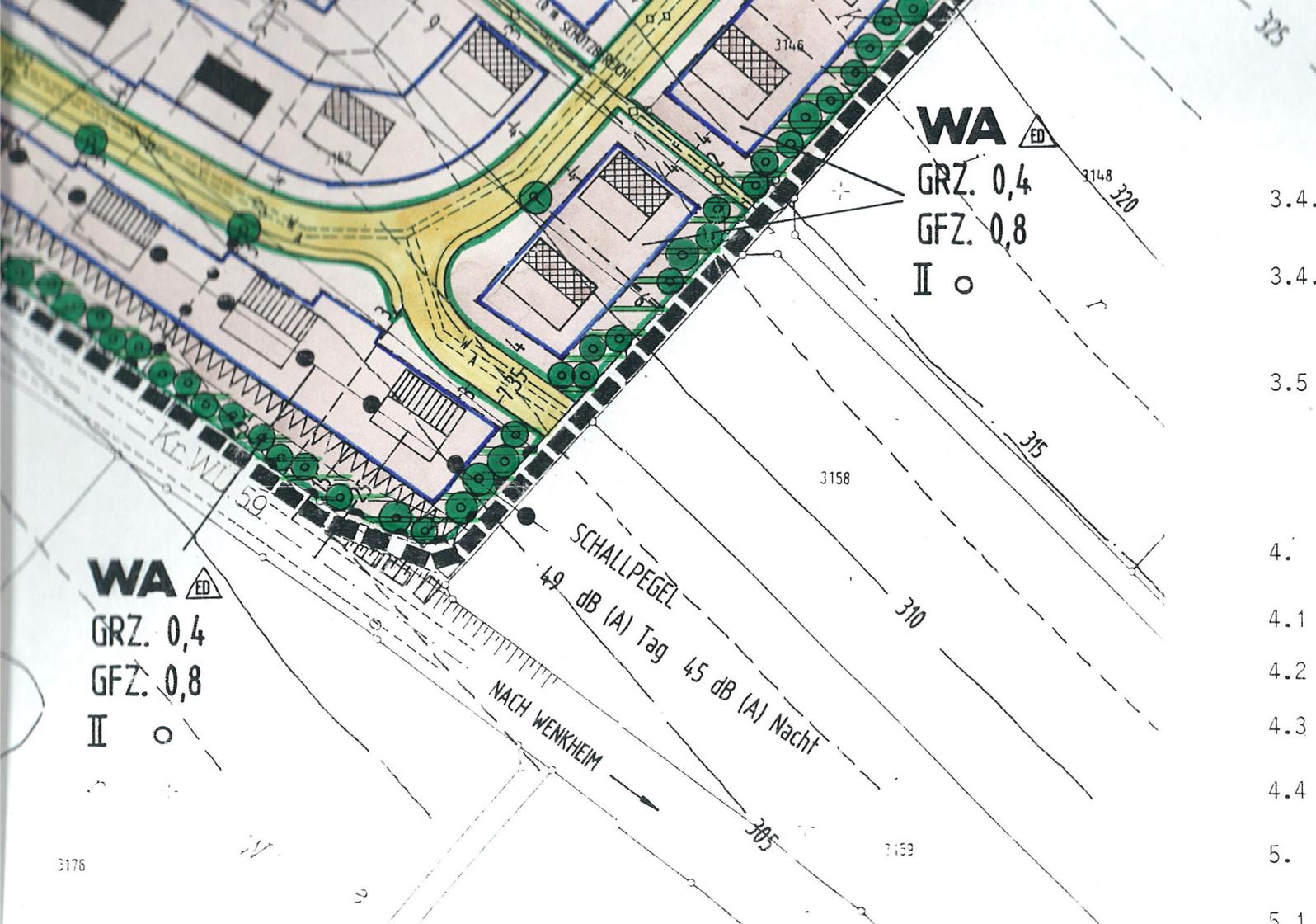
⊗

G

D

At

Of



WA

GRZ. 0,4

GFZ. 0,8

II

WA

GRZ. 0,4

GFZ. 0,8

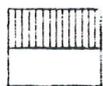
II

SCHALLPEGEL
49 dB (A) Tag 45 dB (A) Nacht
NACH WENKHEIM

3.3 Höheneinstellung der Hauptgebäude

Im Bereich folgender Symbole darf die Wandhöhe max. betragen:
(siehe Schnitt A-A)

3.3.1



4,20 m über Oberkante Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Gebäudemitte.

3.3.2



4,20 m über Oberkante Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der bergseitigen Gebäudewand.

3.3.3



4,20 m über Oberkante Straßenverkehrsfläche, gemessen in Flucht der bergseitigen Gebäudewand.

3.3.4 Gebäudestellung

Die Gebäude sind parallel zum eingetragenen Haussymbol einzustellen.

3.4 Garagen

3.4.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung wie Ziff. 3.1, 3.2 und 3.2.1

3.4.2 Ausnahmsweise ist ein Flachdach zulässig, wenn die Oberkante Gelände > Oberkante rückwärtige Wandhöhe ist.

3.4.3 Garagen talseits der Straße sind mit dem Hauptgebäude als technisch und gestalterisch einheitlicher Gesamtkörper herzustellen.

3.4.4 Die Traufhöhe der bergseitig der Straße liegenden Garagen darf max. 3,50 m über der Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Garagentormitte, betragen.

3.5 Einfriedigungen

Zu den landwirtschaftlichen Grundstücken Flur Nr. 15926, 15927, 15928 und 15929 sind die Grundstückseinfriedigungen um 0,80 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

4.1 Offene Bauweise



4.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



4.3 Baugrenze



4.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Straßenverkehrsfläche mit seitlichen Gehwegen



5.2 Fußwege



5.3 Straßenbegrenzungslinie



5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

20 KV Kabel ÜWU mit beiderseits 1,00 m Schutzstreifen

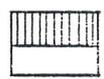
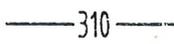


7. GRÜNFLÄCHEN UND PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

7.1 Bäume zu pflanzen



II H I N W E I S E

1. Bestehende Grundstücksgrenzen 
2. Geplante Grundstücksgrenzen 
3. Flurnummern 
4. Vorgeschlagene Gebäudestellung 
5. Maßangabe in Meter 
6. Vor den Garagen ist ein Stauraum, gemessen von Garagentormitte von mind. 5,00m einzuhalten, der von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht abgetrennt sein darf.
7. Höhenlinien ü. NN 
8. Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne 
9. Lage der Geländeschnitte 
10. Ortsdurchfahrtsgrenze Kreisstraße WÜ 59 
11. Der Wirtschaftsweg Flur Nr. 3160 ist keine Erschließungsanlage im Sinne der BayBÜ
12. Jedes Baugesuch ist mit nivellierten Geländeschnitten unter Berücksichtigung des Tiefbauprojektes zu versehen. Hiermit sind die Anschlußpunkte an die Erschließungsanlagen, die Höheneinstellung gemäß den Festsetzungen nachzuweisen. Ebenfalls ist der Standort und die Art der gewählten Bepflanzung, gemäß den Festsetzungen aufzuzeigen.
13. Für die durch Stichstraßen erschlossenen Grundstücke mit Wendeanlagen \varnothing 12,5 m, sind die Mülltonnen zur Entleerung jeweils an die Einmündung der Stichstraße in die Haupteerschließungsstraße, aufzustellen.
14. Isophonlinien mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels 
15. Kartenstand 1987
16. Bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Gebäude ist die festgesetzte Bepflanzung vorzunehmen und der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.
17. Pflanzbeispiele für Bäume
 Quercus petraea (Traubeneiche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Winterlinde), Beula pendula (Birke), Fraxinus excelsior (Esche), Acer platanoides (Spitzahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), sowie heimische, hochstämmige Obstbäume.
18. Pflanzbeispiele für Sträucher
 Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Euanymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehendorn), Rosa canina (Heckenrose), Rubus fridosus (Brombeere), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster)
 Es wird empfohlen, vorwiegend Obstbaumhochstämme und Walnußbäume zu pflanzen.

technisch

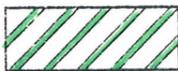
darf
Gara-

927,
0 m



ZUR

7.2 Fläche mit Pflanzgebot gem. Ziffer 7.4



7.3 Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind hochstämmige, heimische Bäume zu pflanzen; sie sind mit heimischen Sträuchern zu unterpflanzen.



7.4 Zusätzlich ist pro 200 m² Grundfläche mind. ein großkroniger Laubbaum und pro 50 m² Strauchgruppen anzupflanzen.

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



8.2 Von Bebauung freizuhalten Flächen gemäß Art. 23 (1) Bay. Str. WG, 15 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße WÜ 59.



8.3 Unzulässige Anlagen provisorische Gebäude, Schuppen o. ä., Kniestöcke über 0,30 m Höhe, gemessen an der Hausaußenwand zwischen OK Rohfußboden der Geschoßdecke und Unterkante Sparren

8.4 Geländeänderungen

8.4.1 Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie in Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

8.4.2 Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis 1,00 m zulässig.

8.4.3 Aufschüttungen sind zwischen Straßenkörper und Gebäude zulässig, wenn die Straßenoberkante höher als das natürliche Gelände liegt.

8.4.4 Der Anschluß an das vorhandene, natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

8.5 Mindestgröße der Baugrundstücke

8.5.1 Für Einzelhäuser 500 m²

8.5.2 Für Doppelhaushälften 300 m²

8.6 Beiplan zum Bebauungsplan ist die Tiefbauplanung des Ing.-Büro BOHM WÜRZBURG vom 20.02.1991. Die für den Straßenbau erforderlichen Dämme/Böschungen werden entsprechend dieser Planung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken angelegt.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 22.09.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 12.10.89 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Bürgerbeteiligung wurde durch Aufklärungsversammlung am 02.05.1990 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan vom 19.01.90 i.d.F. v. 10.04.91 mit Begründung und Tiefbauplanung hat vom 23.05.91 bis 24.06.91 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Auslegung wurde am 15.05.91 bekanntgemacht.

Der Marktgemeinderat hat am 26.7.91 den Bebauungsplan vom 19.1.90 in der Fassung vom 10.4.91 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Bebauungsplan vom 19.01.90 i.d.F.v. 10.4.91 wurde am 13.8.91 angezeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).

Neubrunn, den 13.8.91
A. Rieck, 1. Bürgermeister ✓

Anzeigevermerk:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11.11.91 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

11.11.91 Datum
A. Rieck, 1. Bürgermeister ✓



32650



295,00 25,00 m 300,00 35,00 m 305,00 37,00 m 310,00 37,50 m 315,00 49,00 m 320,00 39,00

WA \triangle ED
GRZ. 0,3
GFZ. 0,8
II \circ

WA \triangle ED
GRZ. 0,4
GFZ. 0,8
II \circ

WA \triangle ED
GRZ. 0,4
GFZ. 0,8
II \circ

WA \triangle ED
GRZ. 0,4

km 17,710

SCHALLPEGEL
49 dB (A)

- 3.4.3 Garagen talseits der S...
und gestalterisch einh...
- 3.4.4 Die Traufhöhe der bergs...
max. 3,50 m über der S...
gentormitte, betragen.
- 3.5 Einfriedigungen
Zu den landwirtschaftli...
15928 und 15929 sind di...
von der Grundstücksgren...
- 4. BAUWEISE, BAUGRENZEN