

Im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine geringfügige Änderung der textlichen Festsetzungen. Folgende Festsetzungen sind gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan inhaltlich geändert:

- Zulässigkeit der Errichtung eines zweiten Nebengebäudes bis max. 15 qm Grundfläche
- Festsetzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von oberirdischen Gastanks entfällt
- Zulässigkeit von Stellanlagen
- Festsetzung der Dachmaterialien entfällt
- Festsetzung der maximalen Einfriedungshöhe wird auf 1,8 m erhöht

Darüber hinaus erfolgt eine redaktionelle Neuordnung und Anpassung der bisherigen Festsetzungen an den aktuellen Stand des Bauplanungsrechts.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans in der rechtswirksamen Fassung vom 06.05.1971 ohne den Geltungsbereich der 7. Änderung, rechtswirksam am 27.05.2000, gelten somit die nachfolgenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise. Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

## Neufassung der textlichen Festsetzungen

### **A.) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)**

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 1.1 Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs.3 BauNVO)  
Jede andere Nutzung wie z.B. als Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb, für Verkaufsstellen, gastronomische oder Fremdenverkehrsnutzungen sowie für Lagerzwecke ist nicht zulässig. Die Wochenendhäuser dürfen nicht zum dauerhaften Wohnen genutzt werden.
- 1.2 Die überbaute Fläche eines Wochenendhauses darf 50 qm nicht überschreiten. Zusätzlich zu der festgesetzten Grundfläche der Wochenendhäuser darf eine Terrasse bis zu 10 qm überdacht werden (§ 10 Abs.3 Satz 3 BauNVO).
- 1.3 Es ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Die Untergeschosse dürfen nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden.
- 1.4 Die Traufhöhe der Wochenendhäuser darf talwärts 5,50 m und bergwärts 3,20 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.
- 1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind mit Ausnahme der für die Errichtung des Wochenendhauses, der Nebengebäude und der Stellplätze notwendigen Erdbewegungen nicht gestattet.

#### 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Sofern die beabsichtigte Gestaltung des Grundstücks dies erfordert und keine städtebaulichen oder landschaftsschützenden Belange entgegenstehen, kann die Errichtung der Wochenendhäuser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 Abs.3 BauNVO).

#### 3. Grundstücksgrößen (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

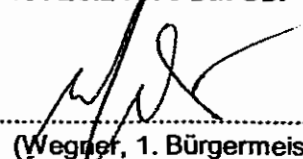
Die Mindestgrundstücksgröße für ein Wochenendhaus wird mit 1.000 qm festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine Abweichung von dieser Mindestgröße zugelassen werden.

**Verfahrensvermerke:**

Der Marktgemeinderat Maßbach hat am 16.11.2004 die Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 27.11.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 8. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.11.2004 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2004 bis 14.01.2005 öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte mit Schreiben vom 25.11.2004 die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB.

Markt Maßbach, den 02.02.2005

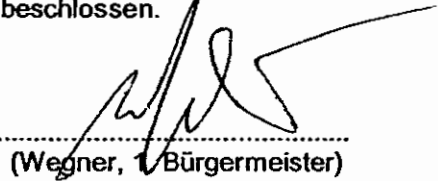


  
.....  
(Wegner, 1. Bürgermeister)

Der Marktgemeinderat Maßbach hat in seiner Sitzung am 01.03.2005 die 8. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.02.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Maßbach, den 03.03.2005

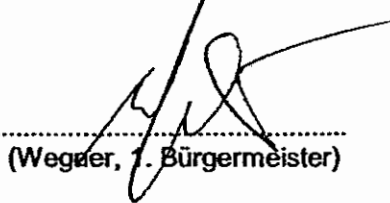


  
.....  
(Wegner, 1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschuß ist am 19.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Maßbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung ist die 8. Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

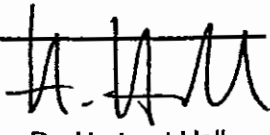
Markt Maßbach, den 21.03.2005



  
.....  
(Wegner, 1. Bürgermeister)

**Büro für Städtebau und Architektur**

Hartmut Holl Dr.-Ing.  
Architekt / Stadtplaner  
Büro für Städtebau  
Ludwigstraße 22 97070  
Würzburg, Tel. 0931-419983  
buero.dr.holl@t-online.de

<b>Markt Maßbach</b> Lkr. Bad Kissingen	<b>8. Änderung des Bebauungsplans „Schalksberg“</b>
	aufgestellt: 16.11.2004 ergänzt: 02.02.2005
	 Dr. Hartmut Holl

#### 4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Pro Grundstück sind zwei freistehende eingeschossige Nebengebäude mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 15 qm und einer gemittelten Wandhöhe von maximal 3 m zulässig. Ausnahmsweise kann eines dieser Nebengebäude als Anbau an das Wochenendhaus errichtet werden. In diesem Fall ist ein vom Wochenendhaus getrennter Zugang zu erstellen. Sonstige Formen von Nebenanlagen werden davon nicht berührt.
- 4.2 Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Ein Stauraum von 5 m ist einzuhalten.

#### 5. Grünordnung, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

##### 5.1 Private Grundstücksflächen

Private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (offen verfühtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) auszuführen. Die Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Wege oder Zufahrten in Anspruch genommen werden, sind naturnah zu erhalten bzw. gärtnerisch extensiv zu gestalten. Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

##### 5.2 Baumbestand

Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet ist zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen. Ausnahmen von diesem Erhaltungsgebot sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

#### B.) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

##### 1. Gestaltung (Art. 91 Abs.1 BayBO)

###### 1.1 Dächer

Als Dachform für die Wochenendhäuser sind nur flachgeneigte Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt bei den Hauptbaukörpern maximal 20 Grad. Für Nebengebäude sind nur Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 20 – 30 Grad zulässig.

###### 1.2 Baukörper

Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich dem Orts- und Landschaftsbild anpassen und nach Form, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltend wirken. Insbesondere sind grelle Farbanstriche und Verblendungen sowie reflektierende Materialien nicht zulässig. Vorzugsweise sind Holzfassaden zu verwenden.

##### 2. Werbeanlagen (Art. 91 Abs.2 BayBO)

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

##### 3. Einfriedungen (Art. 91 Abs.4 BayBO)

Als Grundstückseinfriedungen sind nur Holz- und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Diese sind mit einheimischen Heckenpflanzen oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

#### 4. Abstandsflächen (Art. 91 Abs.5 BayBO)

Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs.4 und 5 BayBO festgesetzt (Art. 7 Abs.1 BayBO).

#### 5. Zuwiderhandlungen (Art. 89 Abs.1 BayBO)

Zuwiderhandlungen können nach den Vorschriften des Art. 89 Abs.1 Nr. 17 BayBO geahndet werden.

### **C.) Textliche Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. Gemäß § 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalerträgen und Denkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Wochenendhäuser in einem geringeren Abstand von 30 m zum Wald dürfen nur mit Gasfeuerungsanlagen beheizt werden.
3. Kamine von Wochenendhäusern innerhalb einer Zone bis 50 m Entfernung zum Wald sind mit Funkenfängern auszurüsten.
4. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das örtliche Kanal- und Leitungsnetz bzw. durch die Gemeinde. Es gelten die jeweiligen kommunalen Satzungen.
5. Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonenbereich der oberirdischen Mittelspannungsleitungen dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung sind der E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne zu übersenden.

### **D.) Rechtliche Grundlagen**

BauGB (Baugesetzbuch) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004.

BayBO (Bayerische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997, zuletzt geändert am 24. Dezember 2002