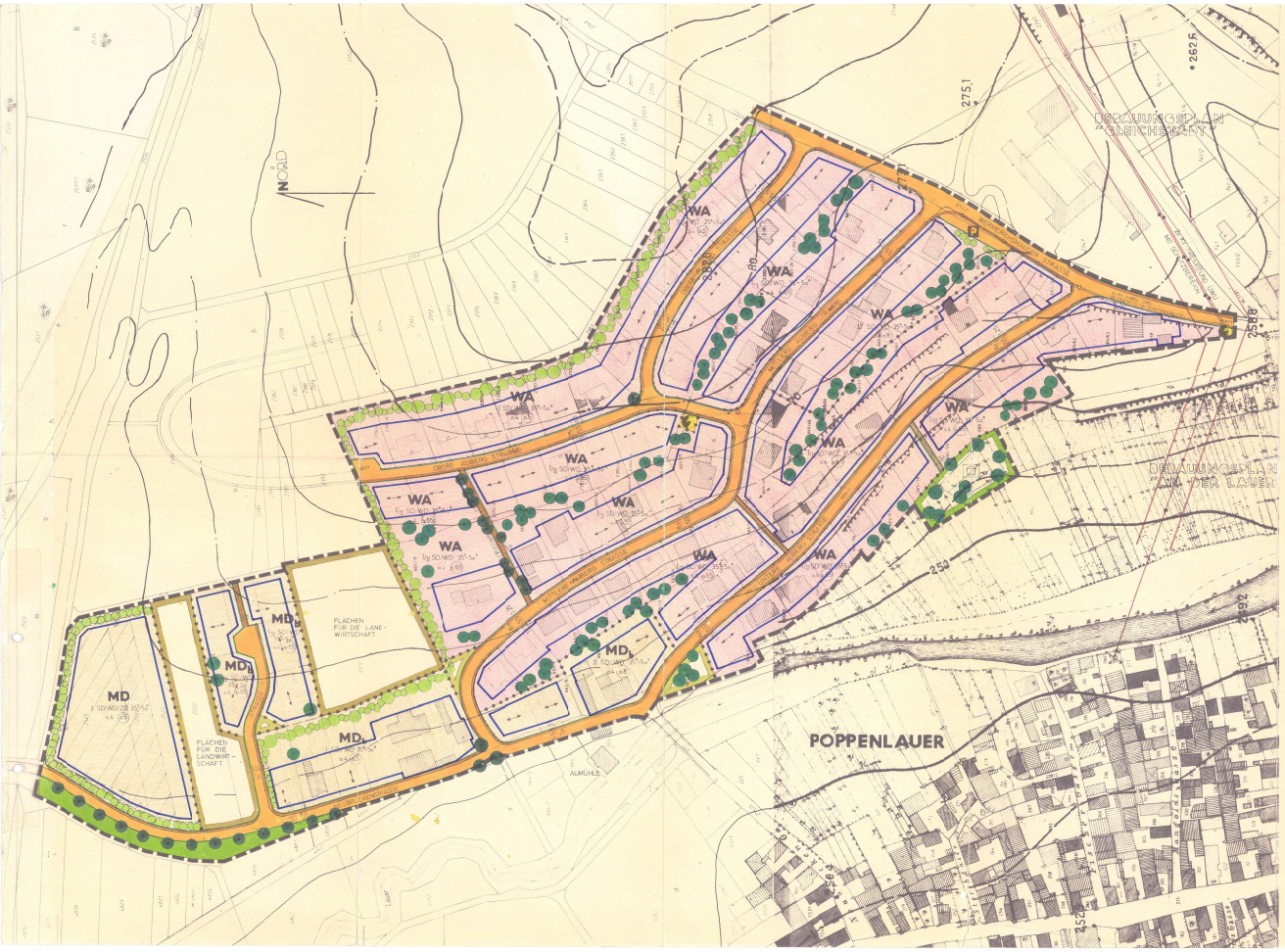

1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn und Gehweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD — Dorfgebiet (~~§ 5 BauGB~~) (§ 5 BauNVO)
- MD_b — Beschränktes Dorfgebiet (§ 5 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- I, II, II_{TI} — max. Anzahl der Vollgeschosse
- SD/WD/ZD — Satteldach / Walmdach / Zeltdach
- 15°-50° — Dachneigung
- Hauptfirstrichtung; GRZ/GFZ — Geschoßflächenzahl; Grundflächenzahl
- Öffentliche Grünfläche (Rasenfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) (§ 9 Abs. ... Nr. 15 BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Fläche mit besonderen Planungserfordernissen gem. FNP 10.1
- Pflanzgebot für eine abgestufte Rand- bzw. Trenngrünung (best. aus Bäumen, Heistern und Sträuchern)
- Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume (Bindung nach Standort und Stückzahl)
- Pflanzgebot für heimische Bäume (ohne Standortbindung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- P — öffentliche straßenverkehrsfläche (Parkfläche) (§ 9 Abs. ... Nr. 11 BauGB)
- vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Fläche für Versorgungsanlage (Elektrizität) (§ 9 Abs. ... Nr. 12 BauGB)
- Öffentl. Wegfläche in Schotterbauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Hauptfirstrichtung
- Führung oberirdischer Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Führung unterirdischer Versorgungsleitungen bedarfs fr. im Schutzbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.2 Für die Hinweise

- vorh. Wohngebäude
- Best. Grundstücksgrenzen
- 665 — Flurstücksnummern
- vorh. Nebengebäude
- 258 — Höhenschichtlinien

1.2.1 Für Fenster und Türen sollen möglichst wenig unterschiedl. Formate gewählt werden, sie sollen ausgewogen angeordnet werden.

1.2.2 Hausecken sollen ausgebildet sein Loggien und Balkone sollen im Verhältnis zur jeweiligen Fassade untergeordnet sein

1.2.3 Die Dacheindeckung der Gebäude ist bevorzugt mit roten Dachziegeln vorzunehmen.

1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen

1.3.1 Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes).

1.3.2 Auf den mit Schraffur gekennzeichneten Grundstücken FlNr. 752¼ und 752b ist mit Siedlungsfunden zu rechnen.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als:
a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
b) Beschränktes Dorfgebiet (MD_b) (§ 5 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO).
c) Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

2.2 Die Errichtung von Schweineställen, Schweinezuchtställen und Silos ist im ~~Dorfgebiet untersagt~~ beschränktes Dorfgebiet unersagt.

2.3 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Dachgauben sind grundsätzlich zulässig Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten

2.5 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen.

2.6 Der Dachvorsprung in Bereich der Traufe wird mit max. 70 cm, der Dachvorsprung am Ortgang mit 20 bis 40 cm festgesetzt.

2.7 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. , und 5 Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.

2.8 Die Höhe der Kniestöcke wird mit max 50 cm festgelegt

2.9 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.

2.10 Soweit gepl. Grenzgaragen die Vorschrift des Art.7 Abs.1 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können sind sie dennoch in einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit mind. 10% Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 6,5m m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dichern und Giebelfächen außer Betracht.
Für sämtl. Garagen ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Aneinandergebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die 2. Garage die Dachneigung und Firstrichtung der zuerst errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht.

2.11 Dachgeschosse, die nach Art. 2 Abs. 4 Satz 1 BayBO Vollgeschosse sind, werden nicht auf die zulässige max. Anzahl der Vollgeschosse angerechnet, bei der Genehmigung der Bauvorhaben ist von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO (Nichtanrechnung der Grundfläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschoßflächenzahl) Gebrauch zu machen.

2.12 Die Bepflanzung der Gärten ist mit bodenständigen heimischen Gehölzarten einschl. Obstbäumen und Beerensträucher vorzunehmen.

2.13 Je 300 qm Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist min. 1 großkroniger Laubbaum und 5 Sträucher anzupflanzen Die Gehölze aus dem vorh. Bestand sind zu erhalten.

2.14 Als Grundstückseinfriedung ist ein mit bodenständigen, heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzzaun zu verwenden. Die straßenseitige Einriedung darf 1,20 m Höhe über OK-Straße nicht überschreiten.

2.15 Nebengebäude zur Nutzung als Holzlege oder Gartengeräteraum sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Grundfläche darf 20 qm, die Traufhöhe darf 2,75 n nicht überschreiten. Das Dach ist als Satteldach mit 25° - 30° Neigung auszuführen unrbevorzugt mit roten Ziegeln zu decken. Bei Holzbauweise ist zu allen Grenzen ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Bei Massivbauweise kann auch an eine seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden.
Zur Straße hin darf die vordere Hausflucht des Hauptgebäudes nicht überschritten werden.

2.16 Im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung dürfen nach VDE nur Bäume und Büsche mit einer endgültigen max. Höhe von 3,50 m über derzeitigen Geländeniveau angepflanzt werden. Außerhalb des Schutzstreifens sind die Gehölze so zu begrenzen, daß sie nicht in die vorhandenen Freileitungen fallen können. Unterhalb des Schutzstreifens sind keine Bauvorhaben geplant.

2.17 Im Bereich des Schutzstreifens, sind die nach VDE geforderten Sicherheitsabstände nicht nur bei allen Bauvorhaben, sondern auch beim Aufstellen von Baumaschinen, Gerüsten und dergl. zu beachten. Der Verlauf des innerhalb des Baugebietes vorhandenen Erdkabels wurde im Plan eingezeichnet. Die Kabelschutzanweisung wurde bzw. ist zu beachten.

2.18 Bei Vorlage des Bauantrages zur Errichtung des Reiterhofes ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 02.10.1995 bis 03.11.1995 im Rathaus in Maßbach öffentlich ausgelegt

Maßbach, den 04.10.1995 — Bürgermeister

Der Markt Maßbach hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 14.11.1995 den Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB als Satzung beschlossen.

Maßbach, den 04.10.1995 — Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes "Auberg" wird hiermit ausgefertigt.

Maßbach, den 11 Juli 1997 — Wagner, Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 19. Juli 1997 durch ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Maßbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß jeder Betroffene Auskunft darauf verlangen kann. Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich (§ 12 Satz 4 BauGB).

Maßbach, den 21. Juli 1997 — Bürgermeister

MARKT MAßBACH
LANDKREIS BAD KISSINGEN
ÄNDERUNG NR. 3 / ERWEITERUNG
BEBAUUNGSPLAN
"AUBERG"
ST. POPPENLAUER M. 1:1000

AUFGESTELLT: KIRLENBACH, 2. 07. 1995
ÜBERARBEITET: 30. 08. 1995
ÜBERARBEITET: 27. 02. 1996
ÜBERARBEITET: 26. 01. 1995
ÜBERARBEITET: 04. 09. 1995

ARCHITEKTENBÜRO
DIPLOM-ING. (FH) ARCHITEKT
michael-josef-hallo-ponther
97712 oerlenbach bergstraße 6
telefon 09725/829