ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- MD_1 — Gegliedertes Dorfgebiet (Teilbereich 1)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse
- +D — Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschoß zulässig
- O — Offene Bauweise
- SD — Satteldach
- Baugrenze
- Stellung der Hauptgebäude
- Stellung der Garagen
- Gebeelflächen von Winkelanbauten und Zwerchhäusern auf der dem Ortsrand zugewandten Traufseite unzulässig - Firstrichtung der Hauptgebäude gilt auch für die weiteren Nebenanlagen, sofern sie im rückwärtigen, dem Ortsrand zugewandten, Bereich errichtet werden.
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigt
- Private Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Obstbaumwiesen - §9(1) Nr.25b BauGB. Gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - §9(1) Nr.20 BauGB. Ortsrandeingrünung; siehe Textteil A10 d.
- Private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung - siehe Textteil A10 e) - §9(1) Nr.25a BauGB
- Öffentliche Fläche (Ersatzmaßnahme gem. Art.6a BayNatSchG) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Anlage einer Obstbaumwiese - siehe Textteil A10 f) - §9(1) Nr.20 BauGB

B Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- Grundstücksgrenze entfallend
- Grundstücksgrenze geplant
- Wohngebäude bestehend
- Garagen/Betriebsgebäude bestehend
- Gebäude geplant
- 668 — Flurnummer

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächenzahl	Dachform
Bauweise	Zahl der zul. Wohneinheiten

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTTEIL

A Planungs-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen

A1 Art der Nutzung

a Das Baugebiet wird gemäß §1(3) BauNVO als Dorfgebiet (MD - §5 BauNVO) festgesetzt und gemäß §1(4) BauNVO in die Teilbereiche MD_1 und MD_2 gegliedert.

b Im MD_1-Gebiet sind folgende Arten von Nutzungen bzw. Arten von Anlagen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- Kleinsiedlungen mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen ohne Wohnungen oder Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe ohne Wohnungen oder Wohngebäude
- Tankstellen

c Im MD_2-Gebiet sind folgende Arten von Nutzungen bzw. Arten von Anlagen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- Sonstige Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

A2 Bauweise, Baukörper und Stellung der baulichen Anlagen

a Wohngebäude dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Tiefe von 20m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie des Munnerstadter Weges) errichtet werden. Dies gilt nicht für das Grundstück Fl-Nr.601 (Teilfläche).

b Die Abstandsflächenvorschriften des Art.6 BayBO werden ausdrücklich festgesetzt. Sie gelten auch dann, wenn sich bei Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung davon abweichende Abstandsflächen ergeben würden (Art.7(1) BayBO).

c Winkelanbauten (Anbauten mit Firstrichtung rechtwinklig zur Stellung der Hauptgebäude und gleicher Traufhöhe) sind so anzuordnen, daß sie von den Giebelseiten der Hauptgebäude einen Abstand von mind. 0,5m einhalten und die gleiche Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen. Die Firsthöhe muß mind. 0,75m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Rechtwinklig an das Hauptgebäude angebaute Garagen oder Nebengebäude sind wie Winkelanbauten zu behandeln.

A3 Grundstücksgrößen

a Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 festgesetzt.

b In den MD-Gebieten dürfen die Baugrundstücke eine Größe von 800m² nicht unterschreiten.

A4 Garagen und Nebenanlagen

a Die bauliche Verbindung der Garagen mit den Hauptgebäuden ist freigestellt. Zur baulichen Verbindung siehe auch Textziffer A2 c.

b Falls die Firstrichtung der Garagen nicht besonders festgesetzt ist, gilt die Firstrichtung der Hauptgebäude auch für die Garagen.

c Auf den privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht zulässig.

A5 Höhenlage der Gebäude

a Die Oberkante Keller-Rohdecke bzw. Erdgeschoß-Rohfußboden, gemessen in der Mitte der erschließungsseitigen Gebäudekante (die erschließungsseitige Gebäudekante läuft parallel zur Grundstücksseite auf der sich die Zufahrt befindet) darf max. 50cm über der natürlichen oder im Zuge des Bauvorhabens neu herzustellenden Geländeoberkante liegen.

b Die im Zuge des Bauvorhabens neu herzustellende Geländeoberkante darf zwischen Straße und Gebäude max. 50cm über oder unter der natürlichen Geländeoberkante liegen. Steigt das Gelände von der Straße weg, darf straßenseitig lediglich abgegraben werden. Im rückwärtigen Bereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1m zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen (mit Ausnahme der Zufahrten von Grenzgaragen) ist das Gelände immer an das natürliche Gelände anzupassen bzw. Geländeveränderungen im zulässigen Rahmen ohne Verwendung von Stützmauern in einem Zuge mit dem Nachbarn auszuführen.

c Die Betriebsgebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen und Kleinsiedlungen dürfen eine max. Wandhöhe von 5m (gemessen zwischen natürlicher Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) nicht überschreiten.

d Falls die natürliche Geländeoberkante der Grundstücke zum Zeitpunkt der Gebäudeerstellung nicht feststellbar ist, muß sie von Bezugspunkten der näheren natürlichen Umgebung her rekonstruiert werden.

A6 Dächer und Dachaufbauten

a Dachform und Dachneigung

Wohngebäude:	Satteldach:	40° - 48°
Betriebsgebäude:	Satteldach:	40° - 48° oder 15° - 25°
Garagen:	Satteldach, als selbständige Gebäude Neigung wie Wohngebäude	

b Flachdächer sind unzulässig.

c Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander sind so auszuführen, daß Traufhöhe, Geismausbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten bzw. im Freistellungsverfahren nach Art.70 BayBO errichteten Bauform anzugleichen sind.

d Dachgauben sind als Einzelgauben in Form, Farbe und Material gleichartig mit einer maximalen Breite von 1,5m auszuführen. Eine Einzelgaube ist durch eine einhaltliche Dachform (z.B. Satteldach- oder Schleppdachform) definiert. Die Gesamtsumme der Gaubenbreiten darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

e Dacheinschnitte sind unzulässig.

f Die Dachdeckung hat mit rotem bis rotbraunen Deckungsmaterial zu erfolgen. Grelle Farbtöne und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

g Kniestöcke sind zu vermeiden. Maximal darf die Wandhöhe über der obersten Fensterreihe (gemessen zwischen OK Fenster und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenoberkante) 1,25m betragen. Gleichzeitig darf die Unterkante Sparren an der Außenkante der Außenwand nicht mehr als 0,5m über der Oberkante Rohdecke liegen.

A7 Fenster und Außenwände

a Fassadenverkleidungen aus Faserzement- Kunststoff- oder Klinkerplatten sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig.

b Die Fassadenfarbe ist abzutönen;

c Vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art.6(3) BayBO sind in Form, Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des §14BauNVO. Holzkonstruktionen bzw. großflächige Holzverkleidungen bei Nebenanlagen passen sich im allgemeinen an eine Putzfassade des Hauptgebäudes an.

A8 Einfriedungen

a Für die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke sind neben den Einfriedungen nach Textziffer A 8c nur Holzlattenzäune oder Eisenzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben (keine Rahmenkonstruktionen) zulässig.

b Nach Möglichkeit sollen sockellose Einfriedungen verwendet werden; ausgeführte Sockel sind möglichst niedrig zu halten, keinesfalls dürfen sie eine Höhe von max. 30cm über ÖK-Gehweg überschreiten.

c Zulässig sind auch sockellose "lebende Zäune" als Gehölzpflanzungen. Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste (A10 g) zu erfolgen.

d Maschendrahtzäune oder Jägerzäune sind straßenseitig nicht zulässig.

A9 Werbeanlagen, Fernsehempfangsanlagen

a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:

- Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des DG sowie auf der Dachfläche

b Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.

c Satellitenempfangsanlagen sind so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht eingesehen werden können. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen auf der Dachfläche im Farbton der Dachdeckung zu montieren.

A10 Grünordnung

a Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hofflächen etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundener Decke etc. auszurichten.

b Vorhandene Bäume auf den Baugrundstücken dürfen erst dann entfernt werden, wenn sie zur Verwirklichung des Bauvorhabens zwingend beseitigt werden müssen.

c Auf den privaten Baugrundstücken sind je 200m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein groß- oder mittelkroniger Baum (Hochstamm 2-3 x verpflanzt STU 16-18) und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste (A10 g) zu erfolgen. Die vordere Grundstückszone zwischen straßenseitiger Bebauung und Erschließungsstraße ist, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt wird, einzugrünen.

d Auf den privaten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Obstbaumwiesen ist der vorhandene Bestand an hochstämmigen Obstbäumen einschl. der vorhandenen Extensivwiesenvegetation als Ortsrandeingrünung zu erhalten und auf Dauer zu sichern.

e Auf den privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Nord- und Nordwestrand des Baugebietes sind durch Anpflanzen von 2-reihigen Heckenkomplexen und Baumpflanzungen (Hochstämme 2-3 x verpflanzt) vielfältige und landschaftsgerechte Grünstrukturen als Ortsrandeingrünung zu schaffen und auf Dauer zu sichern. Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste (A10 g) zu erfolgen.

f Auf der öffentlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die vorhandene intensivlandwirtschaftliche Nutzung in eine extensive Streuobstwiesennutzung umzuformen. Für die Anpflanzungen sind Obstbäume lokaltypischer Sorten (Hochstämme 2 bis 3 x verpflanzt) zu verwenden. Der Pflanzabstand sollte 10m nicht unterschreiten. Ersatzmaßnahme gem. §8a BNatSchG. Gemäß §8a(1) Satz 4 BNatSchG den Eingriffen auf den Grundstücken westlich des Münnerstadter Weges zwischen Poppenlauerer Weg und Wirtschaftsweg Fl-Nr. 861 zugeordnet.

g Für die Baum- und Strauchpflanzungen nach Pflanzgebot sind standortgerechte, heimische Laubgehölze, insbesondere die in den nachfolgenden Gehölzlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Auch für sonstige Anpflanzungen sollen bevorzugt heimische Arten verwendet werden.

Großkronige Bäume

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß

Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogelkirsche
Hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten	

Sträucher

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
rosa arvensis	Kriechende Rosa
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Wildbirne

h Gebäude und Einfriedungen sollen mit Kletter- und Rankpflanzen wie z.B. echter und wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Knöterich, Hopfen und Kletterrosen begrünt werden.

i Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja und fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

k Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der betreffenden Flächen vorzunehmen und nachzuweisen.

B Hinweise

B1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen

B2 Um eine räumliche Begrenzung des Straßenraums zu erreichen sollen die Gebäude im Rahmen der Baugrenzen möglichst nahe an der Straße errichtet werden. Dies gilt nicht für Garagen, die immer einen Stauraum von mind. 5m einhalten müssen.

B3 Falls festgestellt wird, daß der Grundwasserstand im Bereich der Kellersohle liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.

B4 Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. zur WC-Spülung oder zur Gartenbewässerung) genutzt werden. Das überschüssige Niederschlagswasser soll, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden.

B5 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Durch ölhaltige Stoffe (z.B. von Waschplätzen) verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.

B6 Das Ableiten von Grund-, Quell-, oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

B7 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen und Geräte verwendet werden.

B8 Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

B9 Durch das Ausbringen von Düngemitteln (Stallmist, Jauche, Gülle) auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch Pflanzenschutzmaßnahmen und die Bodenbearbeitung mit landwirtschaftlichen Geräten kann eine zeitweilige Immissionsbelastung nicht ausgeschlossen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 23. Nov. 1993 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 18. Feb. 1995 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 06. Aug. 1996 bis 06. Sep. 1996 öffentlich ausgelegt.

Maßbach, den 05. Dez. 1996

Wegner
Erster Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 12. Nov. 1996 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Maßbach, den 05. Dez. 1996

Wegner
Erster Bürgermeister

D Vermerk des Landratsamtes

E Mit der beschlossenen Satzung übereinstimmend ausgefertigt

Maßbach, den 17. Dez. 1996

Wegner
Erster Bürgermeister

F Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 28. Dez. 1996 ortsüblich durch 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. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§12 Satz 4 BauGB).

GEMEINDE MASSBACH

GEMEINDETEIL WEICHTUNGEN

BEBAUUNGSPLAN "WESTLICH VON WEICHTUNGEN - TEIL 2"
M. : 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergrheinfeld
12.Dezember 1995/11.Juni 1996

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKTEN
144 68