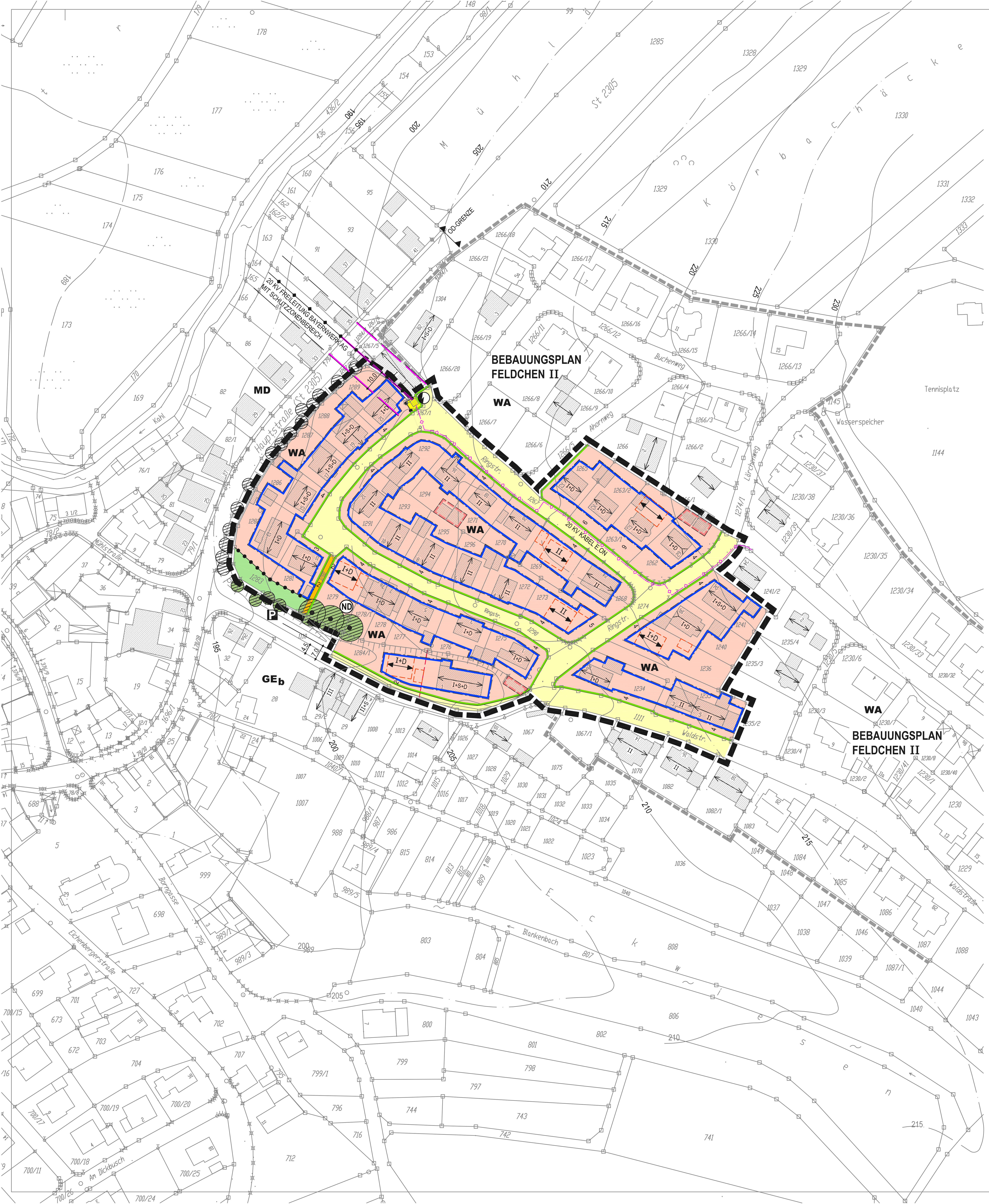

NORD

M 1 : 1000

BESTANDSANGABEN

Bestehende Grundstücksgrenze

1234 Flurstücksnummern

200 Höhenlinie

Vorhandene Gebäude
I = Vollgeschoss
S = Sockelgeschoss
D = Dachgeschoss

Vorhandene Neben- und Garagengebäude

Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1. Die Gemeinde Blankenbach hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.03.2016 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
   Der Änderungsbeschluss wurde am 07.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2016 bis 19.08.2016 beteiligt.

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.06.2016 und die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2016 bis 19.08.2016 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Blankenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates Blankenbach vom 19.09.2016 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.08.2016 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Blankenbach, den ....

-Siegel-

....
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gemeinde Blankenbach am: ....

- Siegel -

....
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Blankenbach, den ....

-Siegel-

....
1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101, Fax.: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 02.06.2016, 31.08.2016

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

DACHGAUBEN — Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°, bei Schleppgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Trauflänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-ZWERCHGIEBEL — Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Firsthöhe muss mind. 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

KRÜPPELWALM — Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1.50 m zulässig.

ABSTANDSREGELUNG — Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 der BayBO.

EINFRIEDUNGEN — Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Gesamthöhe bis 1,00 m Höhe, Sockel bis 0,30 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,30 m Höhe zulässig.

SONSTIGE PLANZEICHEN

5 — Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GRÜNORDNUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN — Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50% der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

PFLANZGEBOTE HAUSBAUM
Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Nach § 9 Abs. 6 BauGB

ND — Naturdenkmal "Eichengruppe an der Waldstraße" gemäß Verordnung vom 14.02.2013 Landratsamt Aschaffenburg

HINWEISE

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.

Vorgeschlagene Garagenstandorte

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BÖSCHUNGEN — Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER
Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

NIEDERSCHLAGWASSER
Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen.
Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung. Anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund versickert werden. Die Anbindung des Überlaufes der Zisternen an die Kanalisation wird zugelassen.

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

SOLARENERGIE — Im Baugebiet wird die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit Solarenergie empfohlen.

STAATSSTRASSE — Auf die von der Staatsstraße 2305 auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen, Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.

DACHEINDECKUNG — Für Wohngebäude Dacheindeckung in gedecktem Farbton, rot, rotbraun, (Dachziegel, -pfannen und -steinen). Metalleindeckungen sowie hochglänzende, leuchtende und grellfarbene Materialien blau, gelb oder grün sind nicht zulässig.

GEMEINDE BLANKENBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN
FELDCHEN I 2. ÄNDERUNG
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN
Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO
Im WA- Gebiet bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)
Im WA- Gebiet bis 0,8 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

I+D (bis 4.0) — 1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 4,00 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 45° - 52°, Dachausbau nach BayBO.

I+S+D (bis 7,0 / bis 4.0) — 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zwingend, Wandhöhe bis 4,00 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 7,00 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 45° - 52°, Dachausbau nach BayBO.

II+D (bis 7,0) — 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 7,00 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 32° - 45°, Dachausbau nach BayBO.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe:
   sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
2. Zur Terrassierung des Geländes:
   sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,40 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeniveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

Baugrenze

Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Abs. 6

GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE
1. Je Wohnung sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen.
2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zur Hälfte verwendet werden.
3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,50 x 5,00 m festgesetzt.

GARAGEN UND CARPORTS
1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Firstrichtung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m.
6. Ausnahmeregelung: Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 5,00 m.

Flächen für Garagen und Carports

VERKEHRSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Geh-Fußwege

Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSFLÄCHEN UND VERSORGUNGSLEITUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen

Trafostation

Mittelspannungsfreileitung 20 kV Bayernwerk AG mit beiderseits 10,00 m Schutzzonenbereich. Bauwerke im Schutzzonenbereich dürfen nur nach Zustimmung der Bayernwerk AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die Bayernwerk AG die detaillierten Baupläne.

Mittelspannungskabel 20-kV Bayernwerk AG mit beiderseits 1,00 m Schutzzonenbereich.

GRÜNFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen

IMMISSIONSSCHUTZ - SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

SCHALLSCHUTZ — Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, sind die in Tab. 7 des Teils 1 der DIN 4109 vom Juli 2016 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.
Der Nachweis ist mit den Planunterlagen zu erstellen.
Die Berechnung des Beurteilungspegels ist der Begründung zu entnehmen.