A. FESTSETZUNGEN FÜR DIE ERWEITERUNGSFLÄCHE UND DIE GRUNDSTÜCKE Fl.Nr. 6081/26 UND 6081/27

▬ ▬ ▬ ▬ Grenze des Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WA) Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO
Schalltechnischer Orientierungswert: 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, so weit sich aus den gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO nachfolgend aufgeführten Festsetzungen kein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Die Abstandsflächenregelung im Sinne des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO gilt ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen.

GRUNDFLÄCHENZAHL — GRZ = 0,4 als Höchstwert

GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Bei 1 Vollgeschoss: GFZ = 0,5 als Höchstwert
In allen anderen Fällen GFZ = 0,8 als Höchstwert

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze

I + S 3,5 — 6,5

WANDHÖHE
Bergseits bis 3,50 m
Talseits bis 6,50 m

DACH
Satteldach mit einer Neigung zwischen 30 und 38 Grad

FIRSTRICHTUNG ⟷ Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

DACHGAUBEN UND QUERGIBEL

Dachgauben sind ab 38 Grad Hauptdachneigung in Form von Satteldachgauben zulässig; die Gaubenlänge darf insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge betragen; der Abstand von den Ortgängen muss mindestens 2,50 m betragen. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig. Quergiebel werden zugelassen, wenn sie sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

BAUWEISE, BAUGRENZE

o	Offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 der BauNVO
g	Geschlossene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 3 der BauNVO
E1	Nur Einzelhäuser mit 1 Wohneinheit zulässig
D	Doppelhaushälften mit 1 Wohneinheit zulässig
—·—·—	BAUGRENZE

ENTWÄSSERUNG

Für die Entwässerung der Untergeschosse der talseits der Schönbornstraße zulässigen Wohngebäude werden Abwasserhebeanlagen erforderlich; aufgrund der Tiefenlage des vorhandenen Hauptkanals ist die Entwässerung nicht im freien Gefälle möglich.

BÖSCHUNGEN — Vorhandene Böschungen sind als Teil der Privatgrundstücke zu dulden.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG — Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundtücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt; Nadelholzanteil höchstens 20 %. Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze... Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kaution verlangen.

STELLFLÄCHEN — Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, sie darf jedoch max. 10 m betragen. 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.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM — Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 qm Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

BESTANDSSCHUTZ — Die vorhandenen baulichen Anlagen sind, sofern sie legal geschaffen wurden, in ihrer bisherigen Ausübung bestandsgeschützt.

WALDRANDGEBÄUDE — Die Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nr. 6081/26 und 6081/27 können durch umstürzende Bäume aus dem Wald nördlich des Plangebietes gefährdet werden. Im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist deshalb durch die Antragsteller der Haftungsausschluss gegenüber dem Waldbesitzer und der Baugenehmigungsbehörde zu erklären.

Ansonsten gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „An den Bienäcker" in der Fassung vom 07. Mai 1971, geändert am 07. März 1997.

B. FESTSETZUNGEN FÜR DEN RESTLICHEN GELTUNGSBEREICH

DACH — Satteldach mit einer Neigung zwischen 30 und 38 Grad

DACHGAUBEN UND QUERGIEBEL

Dachgauben sind ab 38 Grad Hauptdachneigung in Form von Satteldachgauben zulässig; die Gaubenlänge darf insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge betragen; der Abstand von den Ortgängen muss mindestens 2,50 m betragen. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig. Quergiebel werden zugelassen, wenn sie sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

Ansonsten gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „An den Bienäcker" in der Fassung vom 07. Mai 1971, geändert am 07. März 1997.

C. NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSREGELUNG

Die Eingriffs- und Kompensationsberechnung , aufgestellt durch das Büro für Landschafts- und Ortsplanung TEAM 4, Lange Zeile 8, 90419 Nürnberg vom 20. September 2001 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Ausgearbeitet:
Bauverwaltung der GEMEINDE SAILAUF
Rathausstr. 9, 63877 Sailauf

Thomas Schmitt, Dipl.Ing. (FH)

Sailauf, 25. Oktober 2000

Geändert:

Sailauf, 17. Oktober 2001

C. VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL
Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 BauGB, in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Sailauf, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.05.2000 und am 29.01.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 16.06.2000 und am 16.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Sailauf, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2001 bis einschließlich 11.07.2001 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Erörterung fand am 05.07.2001 statt.

Sailauf, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.10.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 17.10.2001 als Satzung beschlossen.

Sailauf, 1. Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Sailauf, 1. Bürgermeister

Gemeinde Sailauf

Landkreis Aschaffenburg

Bebauungsplan

An den Bienäcker

2. Änderung

Mit Bekanntmachung dieser Änderung ist die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. April 1993, anzuwenden.