

# **BEBAUUNGSPLAN**

**FÜR DAS**

## **BAUGEBIET**

# **"POINT"**

## **ÄNDERUNG IM ZWEITEN ABSCHNITT**



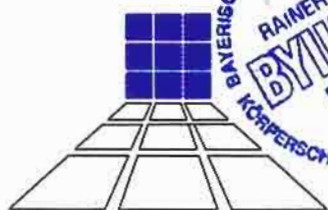
**M = 1:1000**

**MARKT:**

**MARKT EINERSHEIM**

**KREIS:**

**KITZINGEN**



**INGENIEURBÜRO R. AUKTOR**

HECHENDORFFSTRASSE 5, 97072 WÜRZBURG  
TEL. 0931/ 7944-0 FAX. 0931/ 7944-30  
eMail: Ing.Buero-Auktor@t-online.de

DATUM: 04.04.2001

BEARBEITET:

auktor/scholz

GEÄNDERT: 23.04.2001

öchsner

GEÄNDERT: 17.10.2001



<b>MI</b>	Wohngebiete max. 6,50
GRZ=0,4	GFZ=0,8

<b>MI</b>	Wohngebiete max. 4,00
GRZ=0,4	GFZ=0,5

<b>WA</b>	Wohngebiete max. 4,00
GRZ=0,4	GFZ=0,5














<b>WA</b>	Wohngebiete max. 4,00
GRZ=0,4	GFZ=0,5








<b>WA</b>	Wohngebiete max. 6,50
GRZ=0,4	GFZ=0,8

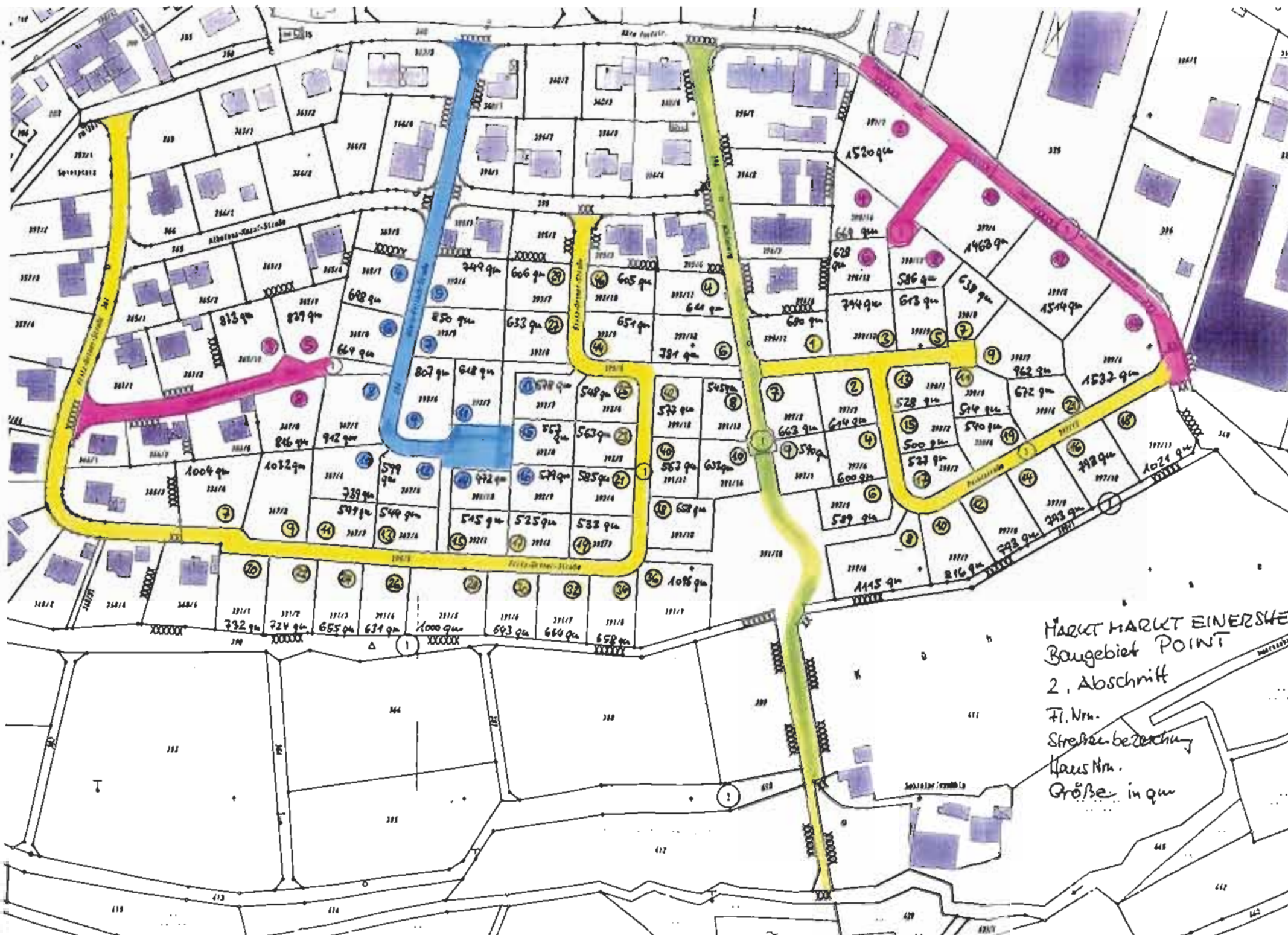
<b>WA</b>	Wohngebiete max. 6,50
GRZ=0,4	GFZ=0,8

BEFORDERUNG  
PASSAGIERE

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB,  
Art. 91 BayBO

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.1 |    | Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung   |
| 1.2 |    | Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes   |
| 2.1 |    | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO   |
| 2.2 |    | Mischgebiet gem. § 6 BauNVO  |
| 3.1 |    | Öffentliche Grünfläche   |
| 3.2 |    | Kinderspielplatz   |
| 3.3 |    | Private Grünfläche<br>Von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze) freizuhalten<br>Pflanzfläche<br>Verdichtete Bepflanzung mit bodenständigen Bäumen und Büschen.<br>Bei der Erstellung der Randeingrünung sind die Grenzabstände nach Artikel 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum BGB zu den angrenzenden Grundstücken einzuhalten. |
| 3.4 |  | Begleitgrün<br>Aufgelockerte Bepflanzung mit Bäumen und Büschen<br>im Bereich der öffentlichen Grün- und Straßenflächen<br>Entlang der Fußwege werden nur Sträucher verwendet  |
| 4.1 |  | Straßenverkehrsflächen, Park- und Ausweichstreifen mit Pflanzflächen für Straßenbäume.   |
| 4.2 |  | Straßenverkehrsflächen mit farbigem Pflaster sowie einem Park- und Ausweichstreifen  |
| 4.3 |  | Fußweg   |
| 4.4 |  | Gepl. bzw. best. Wirtschaftsweg in AFB   |
| 4.5 |  | Straßenbegrenzungslinie  |

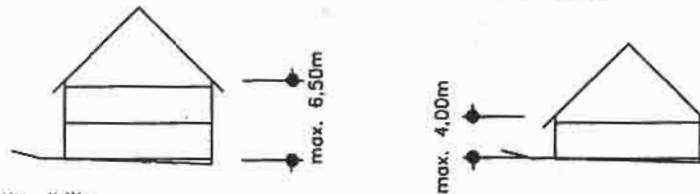
5.  Offene Bauweise
6.  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
7.  Baugrenze
8.  Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung und Bauweise
- 9.1 **GRZ=0,4** Grundflächenzahl  
0,4 max. zulässig
- 9.2 **GFZ=0,5** Geschoßflächenzahl  
**bzw. 0,8** 0,5 bzw. 0,8 max. zulässig
10. WH= max. 6,50 Max. zulässige Wandhöhe 6,50m an der talseitigen Geländewand  
WH= max. 4,00 Max. zulässige Wandhöhe 4,00m an der bergseitigen Geländewand
11.  Grasmulde zur Ableitung von Oberflächenwasser
12.  Retentionsfläche für Oberflächenwasser
13.  Best. 20 kV- Freileitung FÜW mit einem beidseitigem Schutzstreifen von 8,00 m . Der Errichtung von baulichen Anlagen kann nur zugestimmt werden, wenn vom FÜW eine Prüfung der Planung erfolgt ist.



Markt Markt Einersheim  
 Baugelbiet POINT  
 2. Abschnitt  
 Fl. Nrn.  
 Straßenbezeichnung  
 Haus Nrn.  
 Größe in qm

## II. Durch Text

1. **Höheneinstellung der Gebäude**  
Die Wandhöhe darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 6,50m an der talseitigen Gebäudewand, bzw. bei eingeschossiger Bauweise max. 4,00m an der bergseitigen Gebäudewand, gemessen jeweils an der Gebäudeaußenkante über dem natürlichen Gelände, betragen.



2. **Wandhöhe**  
Als Wandhöhe gilt das gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO zu ermittelnde Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die Giebelhöhe wird bei der Ermittlung der Wandhöhe bezüglich der Höheneinstellung nicht in Ansatz gebracht.
3. **Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art.6 BayBO berechnet.
4. **Minstdachneigung**  
Zulässig sind Gebäude mit einer Dachneigung von 30° bis 50°.
5. **Art und Farbe der Dacheindeckung**  
Zulässig sind Dacheindeckungen im Farbspektrum "Ziegelrot".
6. **Dachgauben**  
Zulässig sind Dachgauben ab einer Dachneigung von 35°. Die Summe der Dachgauben darf max. ein Drittel der Dachlänge betragen. Der Abstand der Dachgauben zur Giebelwand muß mind. 2,00m betragen.
7. **Geländenivellement**  
Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Geländenivellement zu erstellen. Dieses ist Bestandteil der Eingabeplanung.
8. **Unzulässige Anlagen**  
Maschendrahtzäune an der Straßenfront.
9. **Geländeverlauf**  
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und Nebengebäude zwingend erforderlich sind.
10. **Tiefbauplanung**  
Die für den Straßenbau erforderlichen Böschungsflächen gem. Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken angelegt.
11. **Einfriedungen**  
Einfriedungen sind entsprechend der Bayer. Bauordnung (BayBO) zulässig.
14. **Mindestgrundstücksgröße**  
bei Einzelhaus 500m<sup>2</sup>  
bei Doppelhaus 300m<sup>2</sup> je Haushälfte
15. **Festsetzungen**  
Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Point" i. d. F. vom 22.10.1981, bzw. der 1. Änderung i. d. F. vom 10.02.1994 besitzen innerhalb des überarbeiteten Geltungsbereiches keine Gültigkeit.

## 12. GRÖNORDNUNG

### 12.1 Bepflanzung

Die Lage der Gehölze ist zweckgerecht veränderbar.  
Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 1998 einzuhalten.

Es ist darauf zu achten, daß Bäume in einer Entfernung von mind. 2,50m zu Versorgungsanlagen und Leitungen gesetzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

### 12.2 Pflanzliste für Großbäume auf öffentl. Grund:

Tilia platyphylis (Sommerlinde)

Fraxinus excelsior (Esche)

Quercus robur (Stieleiche)

### 12.3 Grundstücke

Pflanzvorgaben

Die Grundstücke sind durch Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen zu gliedern, jedoch wurde auf eine standortgebundene Pflanzfestsetzung verzichtet, um die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes nicht zu beeinträchtigen.

Bäume:

Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.

Hierbei soll ein Baum im Vorgarten, die anderen im rückwertigen Grundstücksbereich gepflanzt werden.

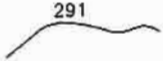


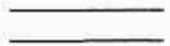



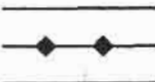
Sträucher:

Es sollen heimische oder aber typische ländliche Straucharten gepflanzt werden.

Heckenpflanzen:

Als geschnittene Heckenpflanzen sind nur Laubgehölze zulässig.

## III. Hinweise

1.  Höhengichtlinien  
Die Höhengichtlinien sind auf der Grundlage einer tachymetrischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen.
- 2.1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 2.3  Bestehender Flurweg (keine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB)
3.  Flurnummern
4.  Bestehende Gebäude
5.  Maßangabe in Meter
6.  Best 20 kV Freileitung mit beidseitig 8,00 m Schutzstreifen

7. **Anzeigepflichtig**  
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art.8 Abs.1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art.8 Abs.2 DSchG)
8. **Fremdwasser**  
Das Einleiten von anfallendem Fremdwässen (Quell-, Drän-, Hangdruck- oder Schichtenwasser, sowie Oberflächenwasser aus Auseneinzugsgebieten) in den Misch- oder Schmutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über die geplante Oberflächenwasserversickerung abzuleiten.
9. **Oberflächenwasserabfluß**  
Im hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem extremen Starkniederschlagswetter gefährdet werden könnten, sollten nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der natürlichen Geländeoberkannte (z.B. 0,30m - 0,50m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
10. **Sonnenkollektoren**  
Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche ist gem. Art. 63 Abs.1 Nr.2 Punkt c BayBO genehmigungsfrei.
11. **Wärmepumpen**  
Die elektrischen Versorgungsanlagen sind so ausgelegt, daß der Betrieb von Heizungen mit elektrischen Wärmepumpen möglich ist. Weitere Informationen sind beim Fränkischen Überlandwerk erhältlich.
12. **Freiflächengestaltung auf privaten Grundstücken**  
Die Belagswahl für die Freiflächen, wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege etc. sollte mit versickerungsgünstigen Belägen, wie z. B. Öko- Pflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, oder ähnliches erstellt werden.
13. **Versickerungsfördernde Maßnahmen**  
Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser sollte in Regenauffangbehälter aufgefangen und für Garten und Haus genutzt werden.  
Für stärkere Regenfälle sollte ein Notüberlauf in den Misch- bzw. Regenwasserkanal, gegebenenfalls unter Einbau einer Rückschlagklappe, vorgesehen werden.
14. **Kontrollschacht**  
In den Kanalhausanschluss ist ein Kontrollschacht auf dem jeweiligen Privatgrundstück gemäß Satzung der Marktgemeinde zu erstellen.
13. **Versickerung**  
Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Dach- und Oberflächenwasser (befestigte Fläche bis 1000m<sup>2</sup>) über die belebte Bodenzone sowie über Sickereinrichtungen z.B. Sickerschächte stellt eine erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers dar.  
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW Frei V) vom 01.01.2000  
Bei der Errichtung von Sickerrigolen und Sickerschächten ist ein Absetzschacht oder- Becken vorzuschalten. Eine negative Beeinträchtigung von öffentlichen Flächen und privaten Nachbargrundstücken muß dabei ausgeschlossen werden.
14. **Ausgleichsregelung**  
Bei der vorliegenden Planungsmaßnahme handelt es sich nicht um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, sondern um eine Änderung des zweiten Abschnittes des rechtsverbindlichen Baugebietes "Point".  
Vor diesem Hintergrund entfällt die Verpflichtung Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen, da die vorliegende Fläche bereits mit einer entsprechenden Nutzung überplant ist. Jedoch ist anzumerken, dass durch die Überarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanabschnittes eine erhöhte Gewichtung auf eine verstärkte Durchgrünung gelegt wurde, wodurch eine deutliche Verbesserung der vorhandenen Situation erreicht wurde.