B. HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 8500 Flurstücksnummern
- bestehendes Wohngebäude
- bestehendes Nebengebäude
- A + W Abwasserkanal und Wasserleitung
- 150 Höhenlinie
- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Hauptwasserleitung

B-PLAN STRUTT

B-PLAN SÜSSEN RAIN

SÄGEWERK FERTIG

zum Schützenhaus

SCHÜTZENHAUS

EHEM. HAUSMÜLL-DEPONIE

Weinweg

KASELLE

KOMBINIERTER GEH- UND RADWEG OBERSTRAANGSTRASSE

FRIEDHOF

Am Glückgraben

Am Mühlbach

Kapellenstraße

Spessartstraße

Birkenstraße

Eichenstraße

Buchenstraße

Kastanienstraße

Ahornstraße

Kirchenstraße

Kinder-Spielplatz

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf dem Baugesetzbuch (§ 1, 2, 8, 9, 10 und 30) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und der Bayer. Bauordnung (Bay RS 2132-1-I)

Es liegt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (Läden nach §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur im Erdgeschoß zulässig)
- MI — Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung
- MD — Dorfgebiet nach § 5 der Baunutzungsverordnung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; maßgebend sind die Baugrenzen und Baulinien

GRUNDFLÄCHENZAHL: Bei 1 + 2 Vollgeschossen = 0.4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL: Bei 1 Vollgeschoß = 0.5 GFZ; Bei 2 Vollgeschossen = 0.8 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

- (I) — 1 Vollgeschoß zwingend, Traufhöhe bis 3,5 m über Gelände. Satteldach 30° - 38°, Dachausbau nach BayBO. Dachaufbauten und Dachgaupen sind im Sinne der BayBO bis zu max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge (Mindestdachneigung 33°) zulässig.
- (I) FD — 1 Vollgeschoß zwingend. Traufhöhe bis 3,5 m über Gelände. Flachdach 0° - 7°
- (II) — 2 Vollgeschosse zwingend. Traufhöhe bis 6,0 m über Gelände. Satteldach 30° - 38°, Dachausbau nach BayBO. Dachaufbauten und Dachgaupen sind im Sinne der BayBO bis zu max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge (Mindestdachneigung 33°) zulässig.
- II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Traufhöhe bis 6,0 m über Gelände. Satteldach 30° - 38°, Dachausbau nach BayBO. Dachaufbauten und Dachgaupen sind im Sinne der BayBO bis zu max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge (Mindestdachneigung) 33°) zulässig.

AUFSTOCKUNG: Baubestand I + ID = 1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß.
Aufstockung II = 2 Vollgeschosse. Satteldach. Dachneigung 30° - 38° Dachausbau nach BayBO

Firstrichtung

ABSTANDSREGELUNG: nach den Art. 6 + 7 der BayBO

- o — offene Bauweise
- offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig

Straßenbegrenzungslinie
Baulinie
Baugrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenzbebauung zwingend
Grünfläche
Friedhof - nach gesondertem Plan
Spielplatz. Dem Landratsamt ist ein Plan mit der Einrichtung und Bepflanzung vorzulegen.
Verkehrsfläche
STAATSSTRASSE ST 2315 Bauverbotszone Art. 23 (1) Bay.Str.WG 20 m
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen
Trafostation

MINDESTGROSSE DER BAUGRUNDSTUCKE: Bei Einzelhäuser mindestens 550 qm

Für Wohnungen kleiner als 50 m² wird ein Stellplatz gefordert.
Für Wohnungen größer als 50 m² werden zwei Stellplätze gefordert.
Bei Mehrfamilienhäusern größer als 3 Wohnungen, werden pro Wohnung über 50 m² 1.5 Stellplätze gefordert. (Wobei die errechnete Gesamtsumme auf den nächsten vollen Stellplatz aufgerundet ist).

GA max. Länge 6m Zufahrt →

Garagen. Dachform Flachdach 0° - 7° oder Satteldach dem Wohnhaus entsprechend. Nebeneinanderliegende Garagen in gleicher Flucht und Dachform. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5.0 m. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sollen nach Möglichkeit ein Satteldach in Verbindung mit dem Dach des Wohnhauses erhalten.

AUSNAHMEREGELUNG

1. Traufhöhe bis 2.75 m
2. Firsthöhe, die sich bei gleicher Dachneigung wie das Wohnhaus ergibt
3. Garagen sind auf der Grundstücksgrenze auch dann zulässig, wenn diese im baulichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude stehen.

NIEDERSCHLAGSWASSER: Der Abfluß des Niederschlagswassers von der Fahrbahn oder sonstigen Straßenteilen darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Niederschlagswasser oder Abwässer aller Art dürfen der Staatsstraße St 2315 (einschließlich Straßengraben, Rinne, Straßeneinläufe) nicht zugeführt werden.

für 2 m hohe Holzzäune = isol. Bäum, damit die Gde einfrei.

EINFRIEDUNG: Die Einfriedungshöhe wird auf 0.8 m festgesetzt. Innerhalb eines Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Maschendrahtzäune sind zu berücksichtigen. Betonsockel sind nicht erlaubt.

Am Stichstraßen und Fußwegverbindungen: Bsp.: Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche.
Zu pflanzende Sträucher:
Entlang der Straße B und des Fußweges östlich der Straße C:
Cotoneaster dammeri; Potentilla fruticosa; dazwischen einzelne Hippophae rhamnoides.

BEPFLANZUNG AM ÜBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT:
1. Hinterpflanzung des Zaunes mit Strauchgruppen
Bsp. für Sträucher: Hasel, Faulbaum, Schlehdorn
2. 3-5 Hochstämme im rückwärtigen Teil
Bsp. für Hochstämme: Traubeneiche, Hainbuche, Sandbirke, Winterlinde, Vogelkirsche

FREIFLÄCHEN-GESTALTUNG: Nach § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerische zu gestaltende Flächen festgesetzt.
Nach Art. 8a BayBO ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen.
Planinhalt Bsp.: a) vorhandener Baumbestand
b) Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen
c) befestigte Flächen.

Der Nadelholzanteil in Privatgärten max. 20 %.

Sichtflächen: Sichtbehinderende Anlagen jeglicher Art mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Straßenniveau sind nicht gestattet.

Erwerbsgärtnerei

NUTZUNGSSCHEMA
z. Bsp.:

MI	(II)	Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
GRZ 0.4	GFZ 0.8	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
o	—	offene Bauweise	----------
DN 30 - 38°		Dachneigung	

Schallschutz:

Für die Grundstücke entlang der Staatsstraße St. 2315, gesamtes Dorfgebiet, Mischgebiet 1. Hauszeile und Allgem. Wohngebiet Fl.Nrn. 8500/66, 8673, 8683, 8685 und 8688 werden folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (a+b+c):

a) Bei Sanierung oder Neueinrichtung von Gebäuden sind passive Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau i.d.F. vom Nov. 89 - Anforderungen und Nachweise Abs. 5 vorzunehmen.

b) Wahl einer geeigneten Grundrißgestaltung, Wohn- und Schlafraumfenster sind an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen;

c) In zum lärmzugewandten Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 vorgeschrieben

HINWEIS:
Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

WA (allgem. Wohngebiet) tags = 55 dB(A) / nachts = 45/40 dB(A)
MI (Mischgebiet)
MD (Dorfgebiet) tags = 60 dB(A) /nachts = 50/45 dB(A)

GEMEINDE FAULBACH
LANDKREIS MILTENBERG
BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000
GLÜCKGRABEN ~ WEINWEG
NEUAUFSTELLUNG

des mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 20.11.1978 Nr. 42-610 genehmigten und seit 01.12.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Begründung vom 19.08.1977 in der Fassung vom 06.06.1978.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom 01.04.1993 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.04.1993 bis einschl. 26.05.1993 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.04.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt der Gemeinde Faulbach ortsüblich bekannt gemacht.

Faulbach, den 26.07.1993
Hieser, 1. Bürgermeister

Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Miltenberg, 9. Aug. 1993
Landratsamt
i.A.
Werberth, Reg.Rat

Aufgestellt: Würzb
Miltenberg, 01.04.1993 / 15.07.1993
Ing. (grad.)
8760 Miltenberg

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates Faulbach vom 15.07.1993 den Bebauungsplan mit Begründung vom 01.04.1993 i.d.F. v. 15.07.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Faulbach, den 26.07.1993
Hieser, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung vom 01.04.1993 i.d.F. v. 15.07.1993 wurde dem Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 26.07.1993 gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Das Landratsamt Miltenberg hat mit Schreiben Nr. 42-610.0 vom 06.08.1993 erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wurde.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11.08.1993 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Faulbach ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 Satz 3 BauGB in Kraft getreten.

Faulbach, den 11.08.1993
Hieser, 1. Bürgermeister

Anerkannt:
Faulbach, den 26.07.1993
Gemeinde Faulbach:
Hieser, 1. Bürgermeister