

Gemeinde Faulbach
Landkreis Miltenberg

Bebauungsplan "Im Haag" in Faulbach

M 1:250

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2011 hat am 15.11.2011 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2011 hat in der Zeit vom 30.11.2011 bis 09.01.2012 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2012 bis 16.05.2012 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2012 bis 16.05.2012 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Faulbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.09.2012 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.07.2012 als Satzung beschlossen.

Faulbach den 20.09.2012

(Gemeinde)

Bürgermeister



7. Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2012 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 19.09.2012 identisch ist.

Ausgefertigt

Faulbach den 20.09.2012

(Gemeinde)

Bürgermeister



8. Der Bebauungsplan mit Begründung inkl. Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ab 20.09.2012 öffentlich ausgelegt worden. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung sind am 20.09.2012 gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 20.09.2012 rechtskräftig geworden.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes gemäß
Aufstellungsbeschluss vom 27.07.2011

Tauberbischofsheim, 16.10.2012



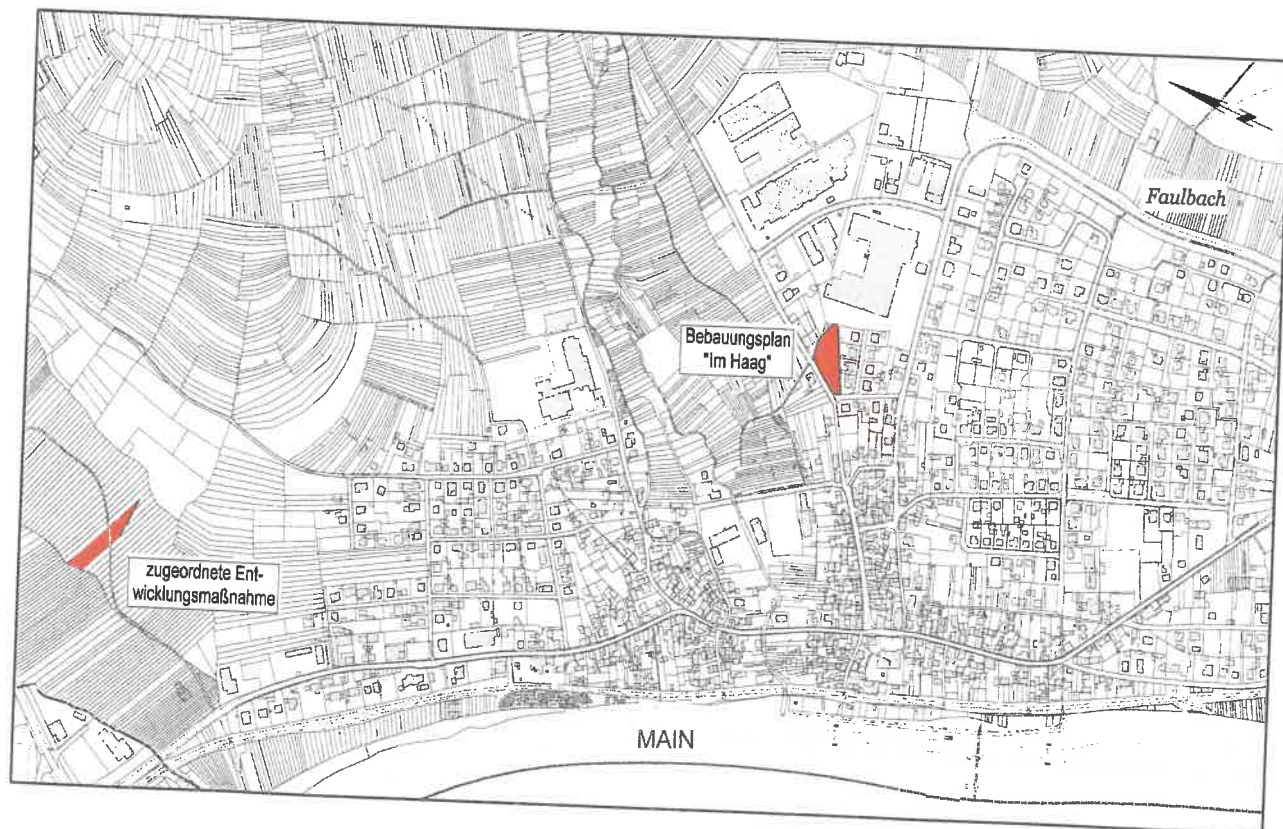
WALTER+PARTNER GmbH
BERATENDE INGENIEURE VBI

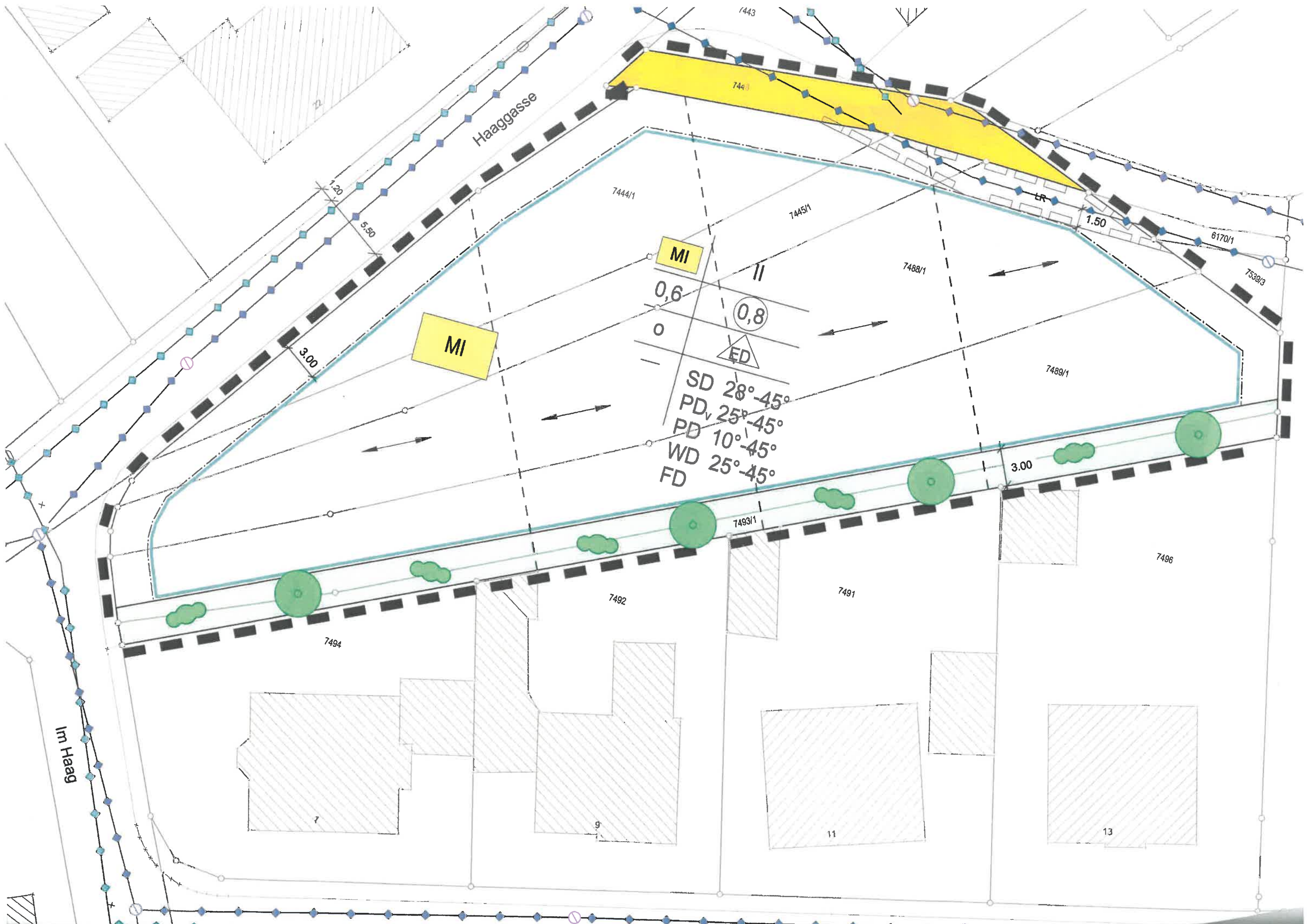
Krautgartenweg 6, 97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341/9207-0 / Fax: 09341/9207-50
E-Mail: walter.partner@wup-tb.de
www.walter-und-partner.de

D ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN DER ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung "Im Haag".

1. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes im Bebauungsplanbereich eine ökologische Entwicklungsmaßnahme festgesetzt. In dieser Maßnahme sollen auf den Flurstücken 1492, 1493 und 1494 der Gemarkung Faulbach intensiv genutzte Ackerflächen in Magerwiesen umgewandelt werden. Nähere Angaben zur Umsetzung können dem Umweltbericht des Büros Andrena-Landschaftsplanung entnommen werden.
Die genannten Ausgleichsflächen und Entwicklungsmaßnahmen werden als Sammel-Ausgleichs-maßnahmen sämtlichen Baugrundstücken im Plangebiet "Im Haag" zugeordnet.
2. Die Aufteilung der unter Ziffer 1 bezeichneten Entwicklungsmaßnahmen erfolgt entsprechend dem Verhältnis der überbaubaren Baugrundstückflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan.





Haaggasse

Im Haag

MI

MI

SD 28°-45°
PD_v 25°-45°
PD 10°-45°
WD 25°-45°
FD

0,6
0

0,8

ED

7444/1

7445/1

7488/1

7489/1

7492

7491

7496

7494

7493/1

1.20

5.50

3.00

3.00

1.50

6170/1

7539/3

LR

LEGENDE

Planzeichenerklärung gemäß der Planzeichenenverordnung 1990 (PlanzVO 90)

A FESTSETZUNGEN NACH § 9(1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.2  Mischgebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1  max. Geschosflächenzahl (GFZ)

2.5 0,6 max. Grundflächenzahl (GRZ)

2.7 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze


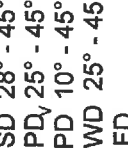
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 o offene Bauweise

3.1.4  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5  gepl. Baugrenze

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

MI	II	Maß der baulichen Nutzung
0,6		Geschossflächenzahl
o		Gebaudetyp
-		Dachneigung

SD 28° - 45°
PD_v 25° - 45°
PD 10° - 45°
WD 25° - 45°
FD



Hauptfirstrichtung zwingend festgesetzt § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB

SD Satteldach
PD_v im First versetztes Pultdach
PD Pultdach
WD Walmdach
FD Flachdach

6. VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG

 Mischwasserkanal
 Regenwasserkanal
 Wasserversorgungsleitung

9. GRÜNFLÄCHEN



private Grünfläche

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen:  Bäume
 Sträucher

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

--- gepl. Grundstücksgrenze

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)
Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO entsprechend Einschrieb im Lageplan.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16–21 a BauNVO)
Entsprechend Einschrieb im Lageplan
Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

1.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3.1 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)
Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:
Die Gebäudehöhen dürfen maximal 6,50 m betragen, gemessen ab der Erdstock darf maximal eine Höhe von 0,70 m haben, gemessen ab dem Fußböden

1.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

1.5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), (§ 23 Abs. 3 E

1.6. Abstandsflächen nach Artikel 6 BayBO

Unabhängig von den Baugrenzen müssen die Abstandsflächen nach Art. 6 d

1.7. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudehauptrichtung wird durch Eintragungen im Plan festgesetzt. Neb

1.8. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs

1.8.1 Stellplätze, Carports und Garagen

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen |
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
Stellplätze und ihre Zufahrten sind durch Teilversiegelung zu befestigen; sie
genanteil > 25 % der Gesamtfläche), wasserdurchlässigem Pflaster oder als
führen.

1.8.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.8.2.1 Nebenanlagen sind zwischen Straße und Hauptgebäude nicht zulässig.

1.8.2.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in

1.8.2.3 Nebenanlagen zur Nutzierhaltung sind ausgeschlossen.

1.8.2.4 Nebengebäude i.S. Art. 6 Abs. 9 BayBO bis 10 m² sind außerhalb der überba

1.9. Begrenzung der Wohnungszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je freistehendem Wohnhaus r

1.10. Freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgelegten Flächen (siehe Planeintrag) sind von jeglicher Bebauung, au
Höhe freizuhalten.

1.11. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

1.12. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „LR“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsstr
Faulbach zu belasten.

1.13. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und z
Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf d
Grundstückeigentümern zu dulden.

1.13.2 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein
ger Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Flä

Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßensanla
beton, Mauerwerk, Holz u.ä.) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanla
Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randstreifen
privaten Grundstücksflächen erforderlich werden sind auf den privaten Grund

2 HINWEISE

Es wird empfohlen, Regenwasser in Brauchwasserzisternen mit mindestens 5
wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Dies
fentiliche Kanalisation verfügen.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. zur Toi
keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Regenwasserinstallation be
öffentliche Trinkwassersystem gelangt.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werde
oder dem Landesamt für Denkmalpflege und der Gemeinde anzuzeigen. Der l
der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmale
Verkürzung der Frist einverstanden ist (Art 8 Denkmalschutzgesetz).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Art. 23 Denkmalschutzgesetz

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. Art. 81 BayBO)

1.1 Dächer (Art.81 (1) BayBO mit Art. 30)

1.1.1 Dachform und Dachneigung

1.1.1.1 Dachneigungen
siehe Einschrieb im Bebauungsplan

1.1.2 Dachaufbauten

1.1.2.1 Der First der Giebelmautichen bzw. der Kniepunkt der Schlämmmautiche muss min

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)
Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO entsprechend Einscrib im Lageplan.
- 1.2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16–21 a BauNVO)
Entsprechend Einscrib im Lageplan
Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.
- 1.3. **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
1.3.1 **Gebäudehöhen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)
Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:
Die Gebäudehöhen dürfen maximal 6,50 m betragen, gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe bis Unterkante Dachsparren.
stock darf maximal eine Höhe von 0,70 m haben, gemessen ab dem Fußboden des obersten Geschosses bis Unterkante Dachsparren.
- 1.4. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.
- 1.5. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.6. **Abstandsflächen nach Artikel 6 BayBO**
Unabhängig von den Baugrenzen müssen die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) eingehalten werden.
- 1.7. **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Gebäudehauptrichtung wird durch Eintragungen im Plan festgesetzt. Nebenfürste bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind
- 1.8. **Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)
1.8.1 **Stellplätze, Carports und Garagen**
1.8.1.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den besonders gekennzeichneten Flächen zu errichten.
1.8.1.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
1.8.1.3 Stellplätze und ihre Zufahrten sind durch Teilversiegelung zu befestigen; sie sind z.B. mit Rasenpflaster, Pflastersteine mit Rasersteinanteil > 25 % der Gesamtfäche), wasserdurchlässigem Pflaster oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren zu führen.
- 1.8.2 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
1.8.2.1 Nebenanlagen sind zwischen Straße und Hauptgebäude nicht zulässig.
1.8.2.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
1.8.2.3 Nebenanlagen zur Nutzierhaltung sind ausgeschlossen.
1.8.2.4 Nebengebäude i.S. Art. 6 Abs. 9 BayBO bis 10 m² sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.9. **Begrenzung der Wohnungszahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je freistehendem Wohnhaus max. 3 Wohnungen zulässig.
- 1.10. **Freizuhalten Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die festgelegten Flächen (siehe Planeintrag) sind von jeglicher Bebauung, auch Einfriedungen, sowie von Bepflanzungen mit mehr als 1,0 m Höhe freizuhalten.
- 1.11. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Entsprechend Einscrib im Lageplan.
- 1.12. **Leistungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im Lageplan mit „LR“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leistungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers bzw. der Grundstückseigentümer zu belasten.
- 1.13. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
1.13.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind als öffentliche Verkehrsflächen zu dulden.
1.13.2 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich der Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen festgelegt.
Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (zum Beispiel aus Beton, Mauerwerk, Holz u.ä.) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Die Stützmauern dürfen max. 0,6 m hoch sein.
Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 1,0 m zu dulden.

2 HINWEISE

Es wird empfohlen, Regenwasser in Brauchwasserzisternen mit mindestens 5 m³ Inhalt zu sammeln. Das Sammeln des Dachflächenwassers wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf mit fälliger Kanalisation verfügen.
Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. zur Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwa-

HINWEISE

Es wird empfohlen, Regenwasser in Brauchwasserzisternen mit mindestens 5 m³ Inhalt zu sammeln. Das Sammeln des Dachflächenwassers wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. zur Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (Art 8 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Art. 23 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. Art. 81 BayBO)**1.1 Dächer** (Art.81 (1) BayBO mit Art. 30)**1.1.1 Dachform und Dachneigung**

1.1.1.1 Dachneigungen
siehe Einschrieb im Bebauungsplan

1.1.2 Dachaufbauten

1.1.2.1 Der First der Giebelgauben bzw. der Knickpunkt der Schleppgaube muss mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen. Die Breite darf nicht mehr als 3 m (Außenmaß) betragen. Die Summe der Breiten der Dachgauben muss kleiner als 1/3 der Gebäudelänge des Hauptdaches sein.

1.1.2.2 Je Gebäudeseite ist ein Dacheinschnitt (z.B. für Dachterrassen) mit einer max. Länge von 3 m zulässig. Der Abstand muss mind. 1,25 m von der Giebelseite betragen.

1.1.3 Dachdeckung

1.1.3.1 Zur Dacheindeckung dürfen keine unbeschichteten Metalle bzw. glänzende Metalle verwendet werden (aus unbeschichteten Metallen werden durch das Regenwasser Bestandteile ausgeschwemmt, die das Grundwasser und die Fließgewässer belasten und das Pflanzen- und Tierwachstum hemmen bzw. verhindern).

1.1.3.2 Die Eindeckung der Dachgauben kann mit beschichtetem Kupferblech oder Glas erfolgen.

1.1.3.3 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

1.1.3.4 Zur Dacheindeckung sind naturrote, erdfarbene und anthrazitgraue Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden.

1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art.81 (1) BayBO mit Art. 8)

1.2.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um Sonnenkollektoren.

1.3 Antennen (Art.81 (1) BayBO)

Die Errichtung von mehr als je einer Außenantenne (terrestrische und Satellitenantennen) pro Gebäude ist unzulässig.

1.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (Art.81 (1) BayBO mit Art. 7)

1.4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.4.2 Auf den nicht überbauten Flächen ist auf dem Grundstück je 200 m² nicht bebauter Fläche 1 großkroniger, einheimischer Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum anzupflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

1.5 Einfriedungen (Art.81 (1) BayBO)

1.5.1 Einfriedungen sind nur in offener Form Natursteinmauer oder vergleichbar (Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun) bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

1.6 Stellplatzverpflichtung (Art.81 (1) BayBO)

Je Wohneinheit sind 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten.

Hinweise

Ordnungswidrig im Sinne von Art. 79 BayBO handelt, wer den aufgrund von (Art.81 (1) BayBO) erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.