

Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)

SO1 Sondergebiet SO1 (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO):

Bauliche Anlagen zur Lagerung und Aufbereitung von Saatgut und zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21a BauNVO)

SO1	E+1+D
0,60	Firsthöhe max. 10,0 m über natürlichem Gelände
o	Wandhöhe max. 6,0 m über natürlichem Gelände

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Höhe der baulichen Anlage
Bauweise	Höhe der baulichen Anlage

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

- O offene Bauweise
- Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr.25 BauGB)

- Grünflächen
- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- standortheimische Strauchpflanzungen und Bäume
- Hochstamm Obstbäume

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung "Guggenberg 1" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

- Gebäude / Anlagen Bestand
- Gebäude Neubau
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Grenzpunkte
- Katasterfestpunkte
- Nummerierung der Ausgleichsflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan "Guggenberg 1"

Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.
- Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
Die Wandhöhe darf maximal 6,0 m betragen.
(Als Wandhöhe gilt das Maß von OK natürlichem Gelände bis OK Dachhaut)
- Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
Die Firsthöhe darf maximal 10,0 m betragen.
(Als Firsthöhe gilt das Maß von OK natürlichem Gelände bis OK Dachhaut)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit III als Höchstgrenze festgesetzt (Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauter Dachgeschoss)
- Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Norden wird ein zusätzlicher Grünstreifen mit einer Breite von 4,0 m zum Schutz des Landschaftsbildes festgesetzt.
Es gelten die Festsetzungen Grünordnungsplan und naturschutzrechtlicher Ausgleich der 1. Bebauungsplanänderung "Guggenberg 1".

6. Büro- und Aufenthaltsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Anordnung von Fenstern für Büro- und Aufenthaltsräume ist in dem Bereich der Gebäudefassade vorzusehen, die nicht relevant von den Wirkungen des von den Windkraftanlagen verursachten periodischen Schattenwurfs betroffen sind. Weiterhin können dauerhaft sichtsichernde Objekte wie Baum-, Stauchbewuchs, Pflanzstreifen, Nebengebäude sowie sonstige lichtverschattende Elemente Schattenwurf verhindern.

7. An- und Abfahrzeiten (§ 9 Abs. 2 BauGB)
In der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) ist An- und Abfahrverkehr verboten.

8. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB)
Dem Sondergebiet wird der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines Dorfgbietes (MD) zugeordnet. Die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18 005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" (Mai 1987) betragen bei Dorfgbietes

tags	60 DB
nachts	50 bzw. 45 DB

Der höhere Nachtwert gilt für Geräusche aus Straßenverkehr, der niedrigere Nachtwert für Geräusche von Industrie- Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen sowie vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

- Dachform, Dachneigung
Zugelassen werden Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 10° - 25°
Dacheindeckung in Rot-, Grautöne
Firstrichtung frei bestimmbar
- Dachgaupen
Dachgaupen sind unzulässig
- Garagen und Stellplätze
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, offene Stellplätze auch außerhalb zulässig.
- Fassadengestaltung
Zugelassen wird Blechverkleidung in hellen Farbtönen.
- Einzäunung und Einfriedung
Einzäunungen und Einfriedungen sind ohne Sockelmauern zu errichten und die Zaununterkante soll 20 cm über dem Boden errichtet werden.
- Abstandsflächen
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Bay BO, da keine Vermaßung vorgenommen wurde.

Hinweise

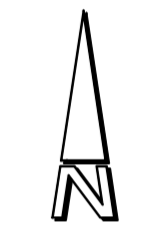
- Brandschutz
Auf Grundlage der technischen Regeln zur Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser (Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008) verpflichtet sich die Gemeinde über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Dem Sondergebiet werden die Richtwerte über den Löschwasserbedarf eines Dorfgbietes (MD), 3 Vollgeschosse und eine kleine Brandausbreitung zugewiesen.

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch mit Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 21.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes zur Beschleunigung des Energieausbaus vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch § 4 G am 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513).

Gemeinde Eichenbühl Landkreis Miltenberg

2. Bebauungsplanänderung "Guggenberg 1"



M 1:1000

Vorentwurf der Bebauungsplanänderung vom 21.01.2020	Nr.	Geändert :	Änderung

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.01.2020 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.01.2020 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Eichenbühl hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Eichenbühl, den (Gemeinde) (Siegel) (Günther Winkler, 1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt Eichenbühl, den (Gemeinde) (Siegel) (Günther Winkler, 1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Eichenbühl, den (Gemeinde) (Siegel) (Günther Winkler, 1. Bürgermeister)