

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

a) durch Planzeichen

- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1 Grenze angrenzender Bebauungsplan
- 2.0 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO zuletzt geändert 2013)
- 2.1 Grünflächen öffentlich
- 3.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen (Asphalt)
- 3.2 FW öffentlicher Fußweg
- 3.3 Straßenbegrenzungslinie
- 3.4 öffentliche Verkehrsflächen (Pflaster)
- 4.0 offene Bauweise
- 4.1 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.2 GFZ 0,6 Geschosflächenzahl max. zulässig = 70% der Grundstücksfläche
- 4.3 GRZ 0,4 Grundflächenzahl max. zulässig = 45% der Grundstücksfläche
- 4.4 Baugrenze
- 4.5 II Bebauung: maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- 5.0 R Spielplatz
- 5.1 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- 5.3 Entwässerungsgraben/-mulde
- 6.1 Bäume anpflanzen
- 6.2 Sträucher anpflanzen
- 7.1 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
- 7.2 Anbaubeschränkungszone (Kr WÜ 41) 30m

b) durch Text

- 1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausgeschlossen werden hier die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, der nicht störenden Gewerbebetriebe, der Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
 - 2.1 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (EG+1. OG oder EG-DG)
 - 2.2 Die maximale Wandhöhe ist auf 4,50m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe ist auf 9,00 m festgesetzt.
 - 2.3 Der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Gebäudemitte (Schnittpunkt Gebäudemitte/angrenzende Erschließungsstraße).
- 3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.
 - 3.2 Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - 3.3 Die Bezugshöhen der Abstandsflächen sind ausgehend von der natürlichen Geländehöhe zu ermitteln.
- 4 Geländeänderung
 - 4.1 Die natürliche Geländeoberkante der Grundstücke darf nur soweit verändert werden, wie dies im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude bzw. der Nutzung des Grundstückes zwingend erforderlich ist.
 - 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, auch in der Kombination, sind nur bis max. 2,00 m zulässig.
 - 4.3 Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
 - 4.4 Böschungen, steiler als 1:2 sind unzulässig.
 - 4.5 Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen.
- 5 Gestaltung
 - 5.1 Die Dächer sind mit nicht glänzendem Dacheindeckungsmaterial einzudecken oder zu begrünen.
 - 5.2 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig.
 - 5.3 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf maximal ein Drittel der Gesamtdachbreite betragen. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang und der Gauben untereinander muss mindestens 1,00 m betragen.

- 5.4 Gebäude mit Grenzbebauung müssen sich in den Dimensionen und der Gestaltung weitgehend aneinander angleichen.
- 6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Einfriedungen
 - 6.1 Die maximale Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude beträgt 3,00 m, gemessen an der zur Erschließungsstraße liegenden Fassade.
 - 6.2 Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht hinter den rückwärtigen Baugrenzen. Die einschlägigen rechtlichen Vorschriften (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) sind zu beachten.
 - 6.3 Dachbegrünungen sind zulässig.
 - 6.4 Die Höhe von Einfriedungen ist auf maximal 1,20 m begrenzt. Maschendrahtzäune sind an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen nicht zulässig. An den übrigen Grenzen sind Maschendrahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Einfriedungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.
- 7 Flächenbefestigung auf privaten Grundstücken
 - 7.1 Freiflächen im privaten Grundstücksbereich (z.B. Stellplätze, Carports, Wege etc.) sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, offenporige Beläge, sogen. Öko- oder Drainpflaster etc.) zu befestigen.
- 8 Regenwasserbewirtschaftung
 - 8.1 Regenwasser ist auf den Privatgrundstücken zu sammeln (Zisternen) oder zu versickern. Ein Notüberlauf kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- 9 Höheneinstellung von Gebäudeöffnungen
 - 9.1 Auf den nördlichen Grundstücken (der Lindenstraße zugewandt) sind sämtliche Gebäudeöffnungen zum Schutz vor Überflutung durch den Schmalenbach mindestens 50 cm über OK Lindenstraße anzuordnen.
- 10 unzulässige Anlagen
 - 10.1 Stützmauern höher als 1,00 m sind unzulässig.
 - 10.2 Die Verwendung von glänzenden Materialien (z.B. geprägte Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffe sowie Fliesen) als Außenbekleidung von Fassaden sind nicht zulässig.
 - 10.3 Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z. B. Wellblechgaragen o. ä.), provisorische Bauten und fliegende Bauten, sowie Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten und Gewächshäuser) sind unzulässig.
 - 10.4 Balkonbrüstungen und Vordächer aus Well- und Leichtbauplatten sind nicht zulässig.
- 11 Grünordnung
 - 11.1 Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen
Im Plangebiet sind 0,66 ha als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
- Anlage von strukturreichen Gräben und Retentionsmulden
- Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen (Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial)
Die Anlage der Gräben und Mulden ist naturnah auszuführen (variable Böschungs- und Ufergestaltung, wechselnde Grabenbreiten und -höhen usw.). Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) erfolgen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Gehölzauswahl siehe Begründung Grünordnung.
- Pflanzung von Hochstämmen (Mindestqualität H. 3xv. m.Db. 14-16)
Baumarten: Feldahorn, Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Weide
- Pflanzung von Obstbäumen, z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Nussbaum;
Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12.
- Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut)
 - 11.2 Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Artenauswahl: Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Eberesche, Schwedische Mehlbeere; Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes, z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Nussbaum (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt
- 12 Immissionsschutz
 - 12.1 Im Bereich der 5 südlichen Bauplätze sind notwendige Lüftungsfenster von Ruheräumen und Kinderzimmern auf der Nordseite des Gebäudes zu errichten.

II. Hinweise

a) durch Planzeichen

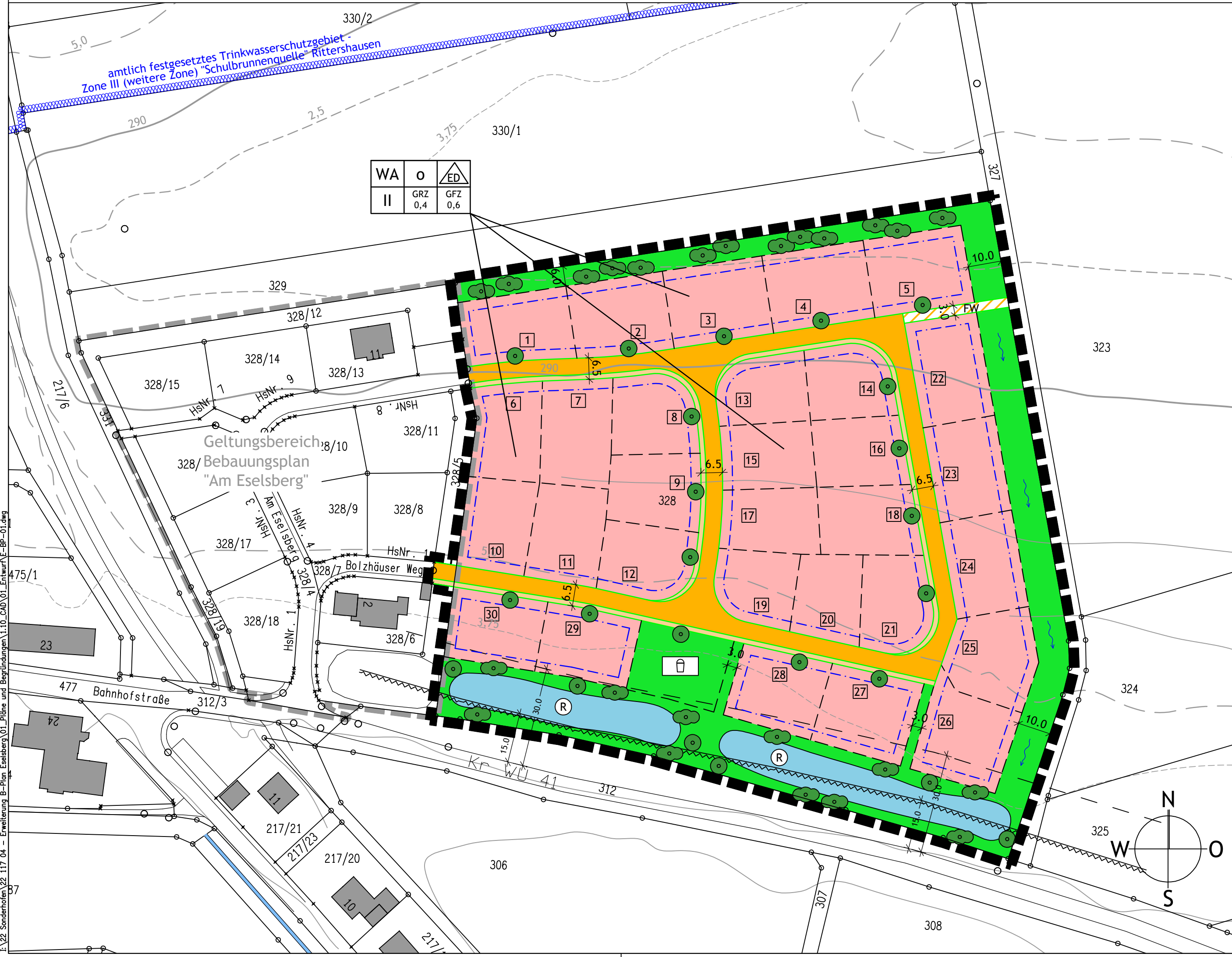
- 1 vorhandene Grundstücksgrenzen
- 2 geplante Grundstücksgrenzen
- 3 4699 Flurstücksnummer
- 4 Maßangabe in Meter
- 5 bestehende Gebäude

b) durch Text

- 1. Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).
- 2. Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen")
- 3. Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümmern unverändert zu belassen und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

III. nachrichtliche Übernahme

- 1 amtlich festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet - Zone III (weitere Zone) "Schulbrunnenquelle" Rittershausen



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonderhofen hat in seiner Sitzung am 23.02.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Am Eselsberg II" (gem. § 13b BauGB) aufzustellen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 01.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2018 mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis zum 07.09.2018 beteiligt. Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis zum 07.09.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Sonderhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Sonderhofen, den
Neckermann, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 (3) Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

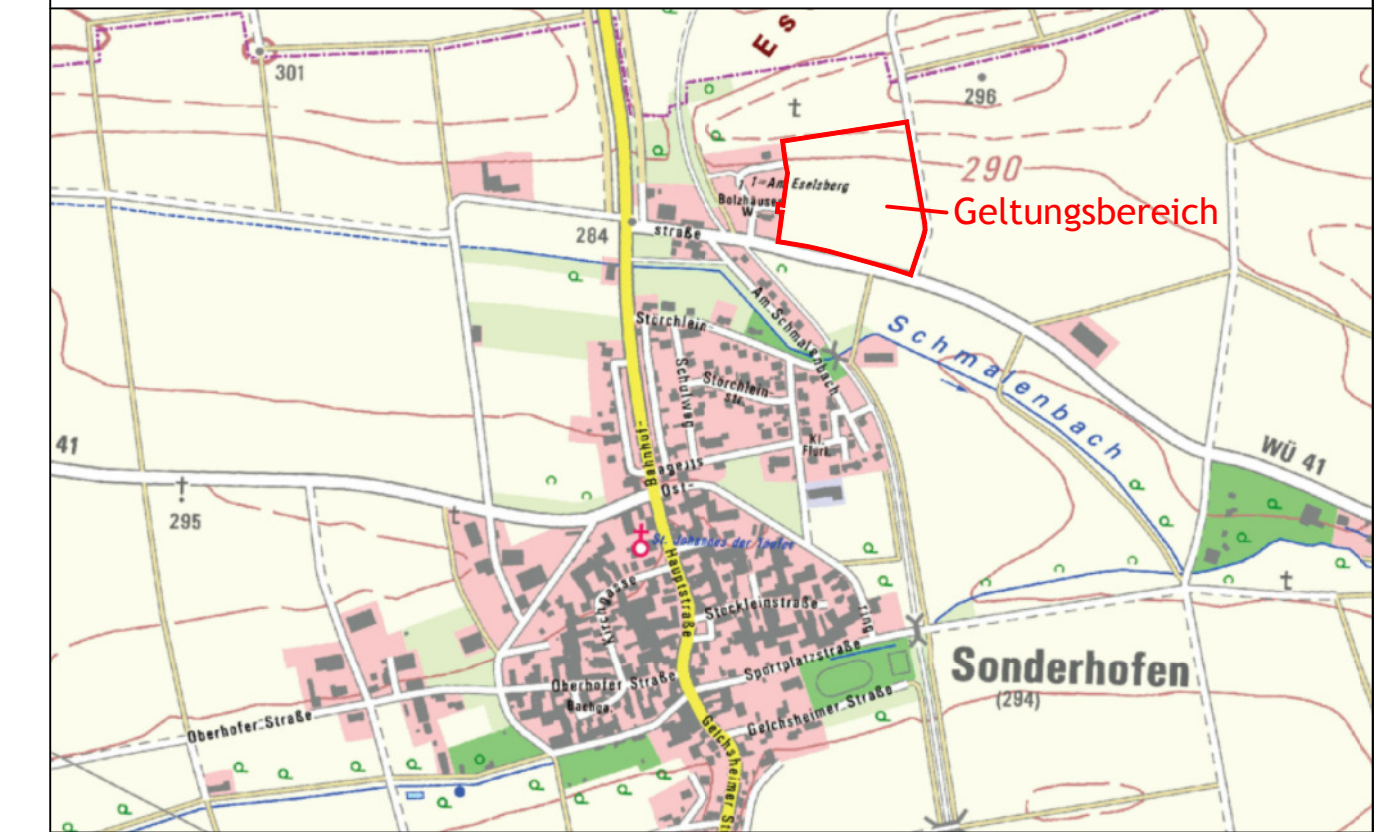
Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu Jedermanns Einsicht im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Aub, Marktplatz 1, 97239 Aub, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolge wurde hingewiesen (§ 44 (5), § 214 und § 215 (2) BauGB).

Der Bebauungsplans Wohngebiet "Am Eselsberg II" ist damit in Kraft getreten.

Sonderhofen, den
Neckermann, 1. Bürgermeister



Aufstellung
Bebauungsplan "Am Eselsberg II"
(gem. §13b BauGB)



NR.	Änderungen	Plan Nr.:	Projekt Nr.:	Datum	Name
	Planstand:	E-BP-01	22 117 04		
	Entwurf:				iH
	aufgestellt:			26.06.2018	
	geändert:				
	Planfertiger:				Maßstab: 1:1000

UW Horn Ingenieure
GmbH & Co. KG
Am Steinert 14
97246 Eibelstadt
Tel.: 09303/981093-0
Fax: 09303/981093-19

Planungsbüro für Landschaftsarchitektur
Thomas Struchholz
Eremitenmühlstraße 9
97209 Veitshöchheim
Tel.: 0931/95000-00
Fax: 0931/95000-90