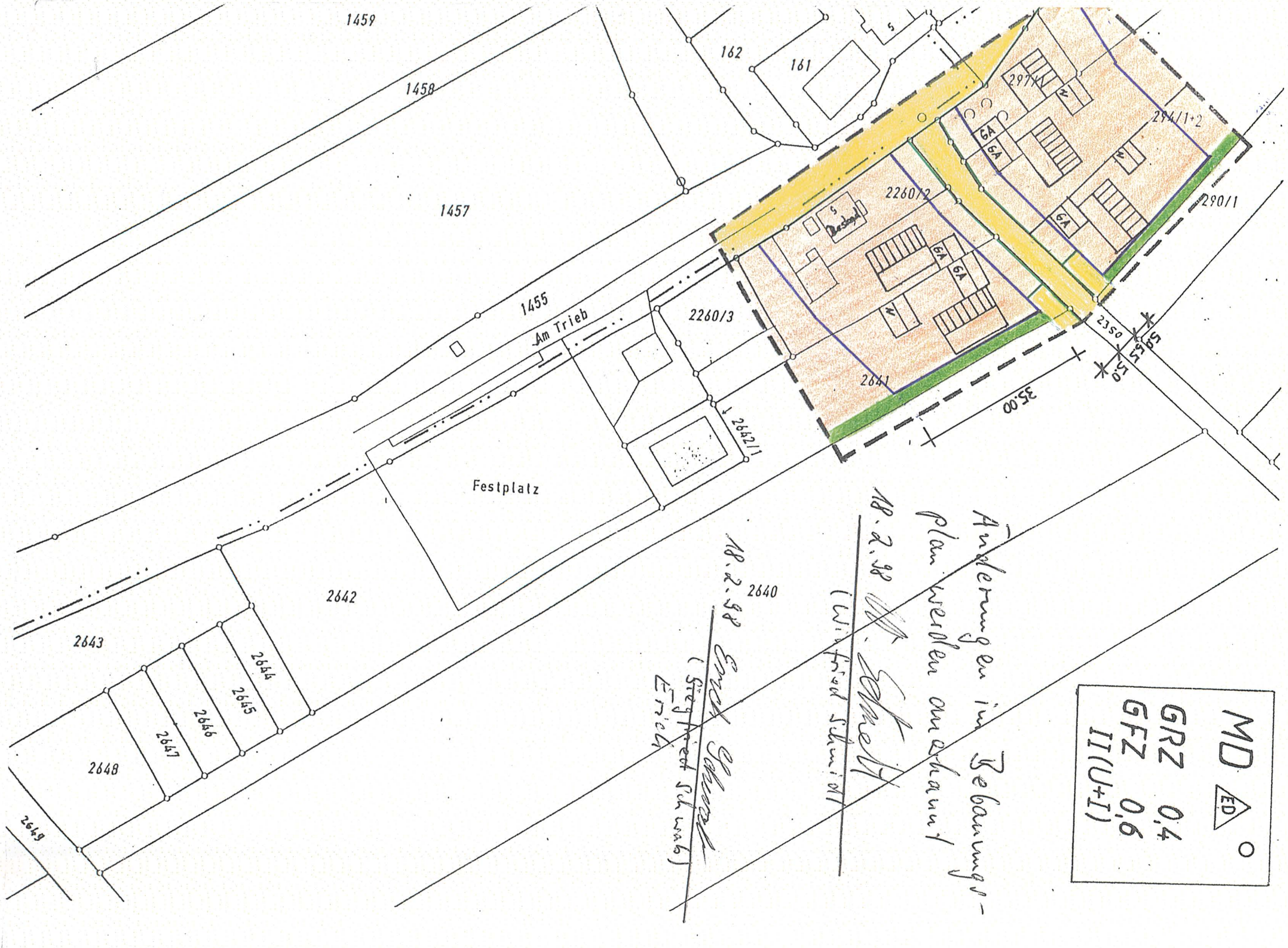


MD ED  
GRZ 0,4  
GFZ 0,6  
II(U+I)

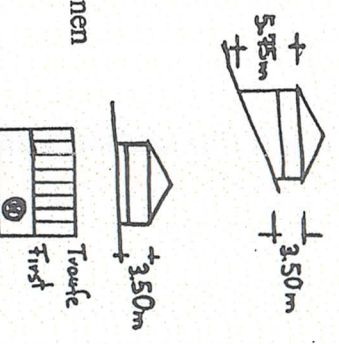


**Festsetzungen:**  
gemäß BaUGB und BayBO

- 1.) GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS gemäß §9 BaUGB und Art. 91 BayBO
- 2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO 1990
- 1.) BAUWEISE UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MD ED

- 3.1) offene Bauweise (Einzel und Doppelhauser zulässig)
- 3.2) Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4
- 3.3) Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,6
- 3.4) Zahl der Vollgeschosse max. 2
- 3.5) Dachneigung 35 - 45 Grad
- 3.6) Sparrenwiderlager: max. 0,30m über Oberkante Erdgeschossdecke
- 3.7) Farbe der Dachendeckung: rot bzw. rotbraun
- 3.8) Dachform: Satteldach für Wohngebäude
- 3.9) Giebeln: Dachgiebeln sind generell zulässig. Zwischen 35-38° ist nur eine Giebel pro Dachfläche zulässig. Länge max. 1/3 der Traufhöhe. Ab 38° sind zwei oder mehr Giebeln zulässig wenn deren gesamte Breite 1/3 der Traufhöhe nicht überschreitet. Die Organisationsstände dürfen 2,00m nicht unterschreiten.
- 3.10) Höhenanstellung der Gebäude: Bei der Gebäudeanstellung handelt es sich nur um Symbole, deren Standorte in der Plandarstellung nicht bindend sind.



- Bei Gebäuden mit Firstrichtung parallel zur Straße max. Wandhöhe bergwärts 3,50m
- Bei Gebäuden mit Firstrichtung rechtwinklig zur Straße max. Wandhöhe 3,50m
- 3.11) Die Hauptfirstrichtungen sind entsprechend dem eingetragenen Hausymbol vorzunehmen

3.12) Garagen

Garagen und Nebengebäude sind mit Flach- oder Satteldach (Neigung 0-15°) zu erstellen und an der seitlichen Grundstücks- grenze bis zu einer Länge von 8,00m zulässig. Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung dem Haupt- gebäude anzugleichen. Garagen müssen bei gleicher Firstrichtung wie das Hauptgebäude auch dessen Dachneigung aufweisen. Im Falle einer Grenzbebauung sind Garagen und Nebengebäude in Größe und Gestalt einander anzugleichen. In Hanglage ist falsche Unterkellerung zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00m einzuhalten, der von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht abgetrennt sein darf.

3.13) Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen ist die BayBO anzuwenden

4) BAUGRENZEN

Die eingetragene Baugrenze gilt nicht für Garagen und Nebengebäude

5) VERKEHRSFLÄCHEN

5.1) Straßeneinfahrtfläche

5.2) Straßeneinfahrtflächen

6) NATURSCHUTZ

Entlang der bezeichneten Grundstücksgrenzen sind entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan heimische Straucharten zu pflanzen. Pflanzbeispiele für Straucher: Cornus sanguinea (Hartriege), Cornus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Präthentchen), Lonicera xylosteum (Heckenrosche), Prunus spinosa (Schlehendorn), Rosa canina (Heckenrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Sambucus nigra (Holunder)

Es wird empfohlen, vorwiegend Obstbaumhochstämme oder Walnubäume zu pflanzen.

7) IMMISSIONSSCHUTZ

Die Anordnung von Schlafzimmern auf der Südwestseite des Wohngebäudes ist unzulässig. Auf der Südwestseite liegende sonstige Wohnraumbenutzer sowie auf der Südost- und Nordwestseite liegende Schlafzimmernutzer müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen. Soweit zur Wahrung einer ausreichenden Wohnruhe während der Abhaltung von Festen auf dem benachbarten Festplatz erforderlich, sind die Fenster der betroffenen Wohn- und Schlafräume geschlossen zu halten.

**Begründungen:**

**1.) Notwendigkeit der Erstellung des Bebauungsplanes:**

Auf dem freien Grundstücksmarkt sind in der Gemeinde Bischbrunn derzeit keine Bauplätze verfügbar. Es besteht weitere Nachfrage nach Bauplätzen, die derzeit nicht befriedigt werden kann. Die noch freien Bauplätze sind in privatem Besitz. Die junge Generation würde gerne in ihrem Heimatdorf bleiben, benötigt hierzu aber eigenen Wohnraum. Da in unmittelbarer Nähe des zu erstellenden Bebauungsgebietes nur Dorfgebiet ausgewiesen ist, sollte auch in dem neuen Gebiet ein Dorfgebiet (MD) und kein allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen.

**2.) Nutzung des Baugebietes**

Bei dem Bebauungsplan „Am Trieb“ handelt es sich um die Schließung einer Baulücke am Ortsrand von Oberndorf. Die Baulücke soll als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden. Die Straße „Am Trieb“ ist bereits einseitig voll bebaut, wodurch das Baugebiet mit relativ wenig Aufwand schnell erschlossen werden kann.

**3.) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

In dem gültigen Flächennutzungsplan vom 18.12.1980 ist das Gebiet „Am Trieb“ als Dorfgebiet ausgewiesen. Um weiteren Wohnraum zu schaffen, ist vorgesehen die Grundstücke mit den Fl.Nr. 297/1, 294/1+2, 2260/2 und 2641 als Bauplätze auszuweisen.

**4.) Belange der Landschaftspflege und des Immissionsschutzes**

Das Baugebiet bildet einen Teil des künftigen Ortsrandes von Bischbrunn. Daher ist es im Hinblick auf die von baulichen Anlagen ausgehende Wirkung erforderlich, die Bebauung in die freie Landschaft einzubinden. Die Auswirkungen des in der Nähe gelegenen Festplatzes sind als äußerst gering einzustufen, da im Mittel über die letzten zehn Jahre an lediglich zwei Wochenenden im Jahr (Freitag bis Montag) Jubiläumstische der Ortsvereine stattgefunden haben. Die erhöhte Stauraumforderung vor Garagen ist durch die Nutzung der Straße durch landwirt- schaftliche Maschinen zu begründen.

**5.) Lage des Baugebietes**

Das Baugebiet „Am Trieb“ liegt am westlichen Ortsrand von Bischbrunn, rechtwinklig zu der Zufahrtsstraße zum Festplatz und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten - best. Bebauung
- Im Südosten - landwirtschaftl. Flächen
- Im Südwesten - Gemeindegrundstück Fl.Nr. 2260/3
- Im Nordosten - Bebauung entlang der Grundstraße

**6.) Erschließung**

- a.) Die Fahrbahn der Erschließungsstraße wird bituminös ausgebaut, auf Gehwege kann wegen der geringen Verkehrsaufkommen verzichtet werden.
- b.) Die anfallenden Abwässer werden dem vorhandenen Kanalnetz zugeleitet.
- c.) Die Wasserversorgung erfolgt über den best. Anschluss „Am Trieb“
- d.) Die Stromversorgung erfolgt durch das Überlandwerk Unterfranken
- e.) Für die Müllentsorgung ist der Landkreis Main-Spessart zuständig

1.) Der Gemeinderat hat am 05.06.1997 die Erstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.10.1997 bekanntgemacht - § 2 (1) BaUGB

Datum: 27.2.1998 R. Krebs, 1. Bürgermeister

2.) Die Bürgerbefragung wurde am 23.10.1997 durch Auflegung der Planung vom 10.10.1997 bis 31.10.1997 durchgeführt - § 3 (1) BaUGB

Datum: 27.2.1998 R. Krebs, 1. Bürgermeister

3.) Der Planentwurf vom 11.6.1997 i.d.F. vom 17.10.1997 hat einschließlich der Begründung vom 15.10.1997 bis 16.11.1997 öffentlich ausgestellt - § 3 (2) BaUGB

Datum: 27.2.1998 R. Krebs, 1. Bürgermeister

4.) Der Gemeinderat hat am 18.2.1998 den Bebauungsplan vom 11.6.1997 i.d.F. vom 17.10.1997 als Satzung beschlossen - § 10 BaUGB

Datum: 27.2.1998 R. Krebs, 1. Bürgermeister

5.) Der Bebauungsplan i.d.F. vom 11.6.1997 wurde am 14.8.1997 angezeigt - § 11 BaUGB

Datum: 12.5.1998 R. Krebs, 1. Bürgermeister

6.) Das Landratsamt hat die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht innerhalb der Frist von... geltend gemacht - § 11 (3) Satz 2 BaUGB

Datum: 12.5.1998 R. Krebs, 1. Bürgermeister

7.) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 25.10.1997 bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft - § 12 BaUGB

Datum: 12.5.1998 R. Krebs, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Bischbrunn**  
Landkreis - Main-Spessart  
**Bebauungsplan**

„Am Trieb“

M 1: 1000

Gezeichnet: Bischbrunn, den 18.06.97  
geändert: Bischbrunn, den 17.10.97  
geändert: Bischbrunn, den 19.02.98

Planung:  
Dipl.-Ing. Peter Schreck  
Steinbrunnweg 6  
97836 Bischbrunn  
Tel. 09394/328  
Fax. 528