










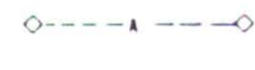

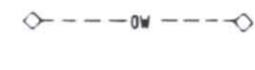



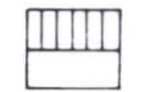




**I. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN :**  
gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO










**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :**  
gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Baugrenze
-  Offene Bauweise
-  Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Strassenverkehrsflächen (Gehwege und Parkstreifen als Hinweis)
-  Fußweg
-  Strassenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung:  
1 Naturbelassene Grünfläche  
2 Öffentliche Parkanlage  
3 Vorhalteleiche für Erweiterung des Baugebietes  
4 Bepflanzte straßenbegleitende Restfläche
-  Zu pflanzende Laubbäume
-  Zu pflanzende Sträucher
-  Zu erhaltende Hecke
-  Geplante Abwasserleitung
-  Geplante Wasserleitung
-  Geplanter Oberflächenwasserkanal
-  Geplanter Oberflächenwassergraben
-  Geplante Trafostation ÜWU
-  Abgrenzung Gebiete unterschiedlicher Nutzung

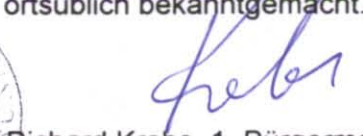
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
- GRZ Max. zulässige Grundflächenzahl: 0,4  
GFZ Max. zulässige Geschößflächenzahl: 0,8  
III Zahl der Vollgeschosse (U+E+D)
- 1) Wandhöhe  
a)  Für Gebäude mit diesem Symbol darf die Wandhöhe (H) im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO max. 4,00 m über Oberkante vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen am höchsten Geländepunkt an der bergseitigen Hausaußenkante betragen.
- b)  Für Gebäude mit diesem Symbol darf die Wandhöhe (H) im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO max. 4,00 m über Oberkante der jeweiligen Straße oder des Gehweges, gemessen am höchsten Straßen- oder Gehwegpunkt innerhalb der straßenseitigen Gebäudewand betragen.
- c)  Für Gebäude mit diesem Symbol darf die Wandhöhe (H) im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO max. 6,75 m über Oberkante vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen am höchsten Geländepunkt an der bergseitigen Hausaußenkante betragen.

- 2) Dachform Die Wohngebäude sind mit Satteldach auszuführen. Für Gebäude mit dem Haussymbol 1c) sind auch Pultdächer zulässig.
- 3) Dachneigung 35° - 48°  
Für Gebäude mit dem Haussymbol 1c) wird eine Dachneigung von 5° - 10° festgesetzt.
- 4) Dachaufbauten Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 2,50 m zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben darf max. 1/3 der Traufbreite betragen. Für Gebäude mit dem Haussymbol 1c) sind keine Dachaufbauten zulässig. Dies gilt nicht für Solar- und Photovoltaikanlagen.
- 5) Sparrenwiderlager Die Höhe der Sparrenwiderlager darf max. 0,50 m betragen, gemessen über Rohoberkante der letzten Geschößdecke.
- 6) Garagen und Nebenanlagen Für Garagen, Nebengebäude und Carports sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Im Bereich des Haussymbols 1c) sind auch Pultdächer zulässig.  
Treffen Garagen, Nebengebäude oder Carports an der Grundstücksgrenze zusammen, so sind sie hinsichtlich Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.  
Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Randeingrünung ( zu pflanzende Sträucher).
- 7) Stauraum Zwischen den öffentlichen Strassenverkehrsflächen und den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.
- 8) Unzulässige bauliche Anlagen, Farben und Materialien Provisorische Gebäude, Schuppen, Blechgaragen o. ä. grelle Farbenstriche, blaue oder grüne Dacheindeckungen, Wellpolyester
- 9) Abstandsflächen Die Abstandsflächen regeln sich nach den Art. 6 und 7 BayBO.

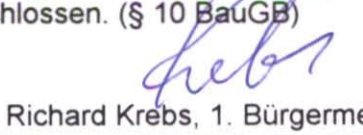
**III. HINWEISE**

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Geplante Grundstücksgrenzen
-  Flurnummern
-  Höhenlinie über NN
-  Maßangabe in Metern
-  Vorgeschlagene Gebäude
-  Vorhandener Oberflächenwassergraben
-  Vorgeschlagene Hauptfrstnchtung
-  Vorhandene 20 kV - Freileitung ÜWU mit Leitungsausübungsbereich
- Umweltschutz**  
Es wird empfohlen, aus Gründen des sparsamen Umganges mit Brauchwasser, eine Wasserzisterne zu errichten. Ebenso soll nach Möglichkeit die Solarenergie genutzt werden.  
Anfallendes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit durch Versickerung dem Untergrund zugeführt werden.  
Befestigte Hofflächen und Flächen vor Garagen sollen mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt werden.
- Pflanzbeispiele**  
FÜR BÄUME  
Quercus petraea (Traubeneiche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Winterlinde), Betula pendula (Birke), Fraxinus excelsior (Esche), Acer platanoides (Spitzahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche) sowie heimische, hochstämmige Obstbäume  
FÜR STRÄUCHER  
Cornus sanguinea (Hartrieel), Cornus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Loniceraxyloteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehendorn), Rosa canina (Heckenrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster)

**IV. VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.2.02 die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „ROSENBERG III“ beschlossen. Der Änderungs- und Neufassungsbeschluss wurde am 7.06.02 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)  
Bischbrunn, den 12.9.02  
  
Richard Krebs, 1. Bürgermeister

Die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „ROSENBERG III“ mit Begründung vom 23.6.02 hat vom 15.7.02 bis 16.8.02 öffentlich ausliegen. (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Bischbrunn, den 12.9.02  
  
Richard Krebs, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 22.8.02 die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „ROSENBERG III“ mit Begründung vom 27.02/02 in der Fassung vom 23.6.02 als Sitzung beschlossen. (§ 10 BauGB)  
Bischbrunn, den 12.9.02  
  
Richard Krebs, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans „Rosenberg III“ vom 27.02.2002 in der Fassung vom 23.06.2002 wurde am 6.09.02 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich gekannt gemacht.

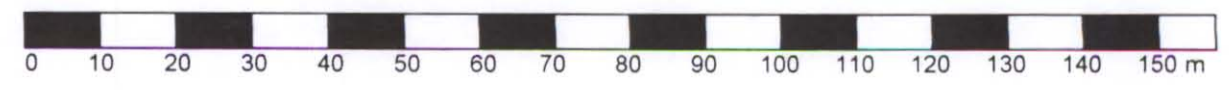
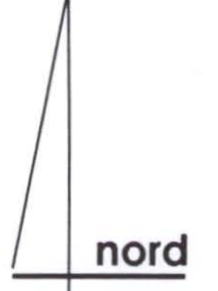
Der geänderte und neu aufgestellte Bebauungsplan „Rosenberg III“ ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Bestimmungen und Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB, sowie die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB wurde hingewiesen.

Bischbrunn, den 12.9.02  
  
Richard Krebs, 1. Bürgermeister



**GEMEINDE BISCHBRUNN**  
**OT. OBERNDORF**  
**LANDKREIS MAIN - SPESSART**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**ROSENBERG III**  
**1. ÄNDERUNG**  
**UND NEUFASSUNG**

M 1 : 1000



PLANUNG :  
**ARCHITEKT WILLI MÜLLER**  
ALFRED - RUPPERT - STR. 10 97828 MARKTHEIDENFELD  
TEL 09391 - 98240 FAX 09391 - 3168  
DATUM : 27.02.2002  
GEÄNDERT : 23.06.2002

GEZ: PF  
BLATT  
1