

2. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenberg III“, Gemeinde Bischbrunn Gemarkung Oberndorf

Die Gemeinde Bischbrunn erläßt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 Abs. 3 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 19.11.1986 und Art. 23 Gemeindeordnung (GO) folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan „Rosenberg III“ i.d.F. der 1. Änderung und Neufassung vom 27.02.2002 i.d.F. vom 23.06.2002, Gemeinde Bischbrunn wird in den nachstehenden Punkten geändert:

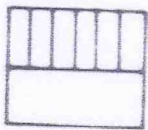
Anstelle der Festsetzungen:

II. Textliche Festsetzungen: gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
GRZ	Max. zulässige Grundflächenzahl 0,4
GFZ	Max. zulässige Geschossflächenzahl 0,8
III	Zahl der Vollgeschosse (U+E+D)

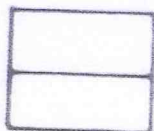
1) Wandhöhe

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.

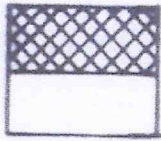
b)



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 Trauflänge 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 Geschoßdecke.
- 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.

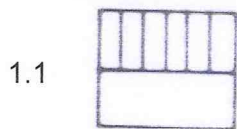
Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Randeingrünung (zu pflanzende Sträucher).
- 7) Stauraum Zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den Garagen ist ein Stauraum von **mind. 5,00 m** einzuhalten.
- 8) Unzulässige Anlagen, Farben und Materialien Provisorische Gebäude, Schuppen, Blechgaragen o.ä. grelle Farbanstriche, blaue oder grüne Dacheindeckungen Wellpolyester
- 9) Abstandsflächen Die Abstandsflächen regeln sich nach den Art. 6 und 7 BayBO

treten die Festsetzungen:

**II. Textliche Festsetzungen:
gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO**

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
GRZ	Max. zulässige Grundflächenzahl 0,4
GFZ	Max. zulässige Geschossflächenzahl 0,8
III	Max. zulässige Vollgeschosse

1. Wandhöhe und Dachform



Wandhöhe und Dachform für Gebäude mit diesem Symbol

1.1.1 Ausführung mit Satteldach:

Die Wandhöhe (H) darf 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.

1.1.2 Ausführung mit versetztem Satteldach

Die Wandhöhe (H) darf 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.

Die Firsthöhe darf max. 10 m betragen, gemessen in der Mitte der Firstlinie, bezogen auf das vorhandene natürliche Gelände der talseitigen Gebäudewand.

Der Höhenunterschied der beiden Firstpunkte wird mit 1,50 m festgesetzt.

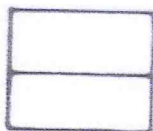
1.1.3 Ausführung mit Walm-/Zeltdach

Die Wandhöhe (H) darf im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO **max. 5,75 m** über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände, gemessen am höchsten Geländepunkt an der bergseitigen Hausaußenkante betragen.

1.1.4 Ausführung mit Pultdach

Die Wandhöhe (H) darf im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO **max. 6,75 m** über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände, gemessen am höchsten Geländepunkt an der bergseitigen Hausaußenkante betragen.

1.2



Wandhöhe und Dachform für Gebäude mit diesem Symbol

1.2.1 Ausführung mit Satteldach

Die Wandhöhe (H) darf 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.

1.2.2 Ausführung mit versetztem Satteldach

Die Wandhöhe (H) darf 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.

Die Firsthöhe darf max. 10 m betragen, gemessen in der Mitte der Firstlinie, bezogen auf das vorhandene natürliche Gelände der talseitigen Gebäudewand.

Der Höhenunterschied der beiden Firstpunkte wird mit 1,50 m festgesetzt.

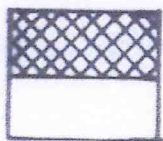
1.2.3 Ausführung mit Walm-/Zeltdach

Die Wandhöhe (H) darf im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO **max. 5,75 m** über Oberkante der jeweiligen Straße oder des Gehweges, gemessen am höchsten Straßen- oder Gehwegpunkt innerhalb der straßenseitigen Gebäudewand betragen.

1.2.4 Ausführung mit Pultdach

Die Wandhöhe (H) darf im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO **max. 6,75 m** über Oberkante der jeweiligen Straße oder des Gehweges, gemessen am höchsten Straßen- oder Gehwegpunkt innerhalb der straßenseitigen Gebäudewand betragen.

1.3



Wandhöhe und Dachform für Gebäude mit diesem Symbol

1.3.1 Ausführung mit Satteldach:

Die Wandhöhe (H) darf im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO **max. 4,00 m** über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände, gemessen am höchsten Geländepunkt an der bergseitigen Hausaußenkante betragen.

1.3.2 Ausführung mit versetztem Satteldach

Die Wandhöhe (H) darf im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO **max. 4,00 m** über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände, gemessen am höchsten Geländepunkt an der bergseitigen Hausaußenkante betragen.

Die Firsthöhe darf max. 10 m betragen, gemessen in der Mitte der Firstlinie, bezogen auf das vorhandene natürliche Gelände der talseitigen Gebäudewand.

Der Höhenunterschied der beiden Firstpunkte wird mit 1,50 m festgesetzt.

1.3.3 Ausführung mit Walm-/Zeltdach

Die Wandhöhe (H) darf im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO **max. 5,75 m** über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände, gemessen am höchsten Geländepunkt an der bergseitigen Hausaußenkante betragen.

1.3.4 Ausführung mit Pultdach

Die Wandhöhe (H) darf 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. Dachneigung 35° - 48° für Satteldächer
 15° - 48° für versetzte Satteldächer
 15° - 30° für Walm- und Zeltdächer
 5° - 10° für Pultdächer

3. Dachaufbauten

3.1 Ausführung Satteldach

Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von **2,50 m** zulässig.

Die Gesamtbreite aller Gauben darf max. **1/3** der Trauflänge betragen.

3.2 Ausführung versetztes Satteldach, Walm-/Zeltdach, Pultdach

Es sind keine Dachaufbauten zulässig. Dies gilt nicht für Solar- und Photovoltaikanlagen, wenn diese im Verhältnis zur Gesamtdachfläche unbedeutend sind oder in der Dachfläche liegen.

4. Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Dachgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Ausführung mit Flachdach ist ebenfalls möglich.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Randeingrünung (zu pflanzende Sträucher). Zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den geschlossenen Garagen ist ein Stauraum von **mind. 5,00 m** einzuhalten.

5. Unzulässige Anlagen, Farben und Materialien

Provisorische Gebäude, Schuppen, Blechgaragen o.ä. grelle Farbanstriche, blaue oder grüne Dacheindeckungen Wellpolyester

6. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Art. 6 und 7 BayBO

§ 2

Diese Satzung zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Marktheidenfeld, den 10.05.2007 (geändert: 23.05.2007, 25.07.2007, 14.09.2007)

GEMEINDE BISCHBRUNN

Krebs
Krebs
1. Bürgermeister



Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.12.2007 die vorgenannte Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenberg III“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.01.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes „Rosenberg III“ in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 und 215, sowie § 44 BauGB wurde hingewiesen.

Marktheidenfeld, den 16.01.2008

GEMEINDE BISCHBRUNN

Krebs
Krebs
1. Bürgermeister

