



LAGEPLAN - BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000



LAGEPLAN - AUSGLEICHSFLÄCHE M. 1:1000

I. FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB und Art.91 BayBO

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Köhlersrod"
- 1.1. Straßenbegrenzungslinie
- 1.2. Wirtschaftsweg
- 2. SONDERGEBIET - LANDWIRTSCHAFTLICHE UND GEWERBLICHE HALLEN
- 2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1.1. SONDERGEBIET gem. § 11 BauNVO
Zulässig sind nur:
Hallen ohne gewerbliche Nutzungen,
Hallen ohne sanitäre Einrichtungen und ohne Feuerstätten
- 2.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.2.1. GRZ 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl
- 2.2.2. I Zahl der Vollgeschosse max. zulässig
- 2.2.3. Gebäudehöhe: Die Wandhöhe (H) darf im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO max. 4,75 m betragen, über Oberkante "Ebertsgasse" gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudewand.
- 2.2.4. Dachform: Satteldach symmetrisch
- 2.2.5. Dachneigung: 15° - 25°
- 2.2.6. Dacheindeckung: Faserzementwellplatten, Befondachsteine, Ziegel und Blecheindeckungen
Farbe: rot, rotbraun oder grau

- 2.2.7. Firstrichtung zwingend
- 2.2.8. Fassade: Holzverschalung, die mit einem natürlichem oder gedecktem Anstrich versehen ist. Oder Putz mit gedecktem, erdfarbenen Anstrich.
- 2.2.9. Einfriedung: Max. Zaunhöhe 1,25 m über vorhandenem, natürlichem Gelände. Türen und Tore sind der Einfriedung anzugleichen. Entlang der Wege sind Einfassungen bis zu einer max. Höhe von 0,30 m zulässig.
- 2.2.10. Abstandsflächen: Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 der BayBO
- 2.3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- 2.3.1. geschlossene Bauweise
- 2.3.2. Baulinie
- 2.3.3. Baugrenze
- 2.4. UNZULÄSSIGE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN
Einzelgaragen, Schuppen, Aborthäuschen, Gasbehälter und ähnliches, Aufstellen von Wohnanhängern, weiße und grelle Farben, Großtierhaltung

- 3. SONDERGEBIET - KLEINGARTENHAUSEGEBIET
- 3.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.1.1. SONDERGEBIET gem. § 11 BauNVO
Zulässig sind nur Kleingartenhäuser (ohne sanitäre Einrichtungen und Feuerstätten)
- 3.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.2.1. überbaubare Fläche: max. 20 m², je Grundstück ist ein eingeschossiges Gartenhäuschen zulässig
- 3.2.2. I Zahl der Vollgeschosse max. zulässig
- 3.2.3. Gebäudehöhe: Die Firsthöhe darf max. 3,50 m betragen, gemessen in der Mitte der Firstlinie, bezogen auf das vorhandene, natürliche Gelände. Zulässig ist ein max. 0,30 m hoher, sichtbarer Fundamentsockel.
- 3.2.4. Dachform: Satteldach
- 3.2.5. Dachneigung: 20° - 35°
- 3.2.6. Dachfläche: max. 22 m²
- 3.2.7. Dacheindeckung: Faserzementwellplatten, Befondachsteine, Ziegel und Blecheindeckungen
Farbe: rot, rotbraun oder grau
- 3.2.8. Konstruktion, Fassade: Die Gebäudekonstruktion ist nur in Holzbauweise zulässig. Ein Anstrich ist nur in natur oder gedeckten Farben zulässig. Fensteröffnungen sind nur in der Größe von max. 1/8 der jeweiligen Wandfläche zulässig. Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in der Dimension und Gestaltung einander anzugleichen.
- 3.2.9. Einfriedung: gemäß der Festsetzung Ziffer 2.2.9.
- 3.2.10. Grundstück: Das natürliche Gelände darf nicht verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

- 3.3. BAUWEISE, BAUGRENZEN
- 3.3.1. offene Bauweise
- 3.3.2. Baugrenze
- 3.4. UNZULÄSSIGE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN
Nebenanlagen wie Schwimmbecken, Schuppen, Kleintierställe, Aborthäuschen, Gasbehälter und ähnliches, Aufstellen von Wohnanhängern, Notstromaggregate, Nutzung als Wochenendhaus oder als Standplatz für Zelte, Nutzung als Pferdeköppl
Die Versorgung der Gartenhäuschen mit Strom ist nicht zulässig.
- 4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 4.1. zu erhaltende Obstbäume

- 5. GRÜNORDNUNG/AUSGLEICHSFLÄCHEN
- 5.1. PLANZEICHEN
- 5.1.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 5.1.2. zu pflanzende Obstbäume
- 5.1.3. Streuobstwiese
- 5.2. MASSNAHMEN
- Maßnahme I
Pflanzung von Obstbäumen auf privater Fläche
- Maßnahme II
Pflanzung von Obstbäumen auf privater Fläche
- Maßnahme III
Anlegen einer Streuobstwiese

II. HINWEISE

- vorhandene Gemarkungsgrenze
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- Maßangabe in Meter
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- vorhandene Abwasserleitung
- Entwässerung: Das Dachwasser versickert auf der Grundstücksfläche
- Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bay. Landesamt f. Denkmalpflege, Residenzplatz 2, Tor A, Würzburg zu melden.
Gem. Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

III. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Bischbrunn hat in seiner Sitzung vom 05.08.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Köhlersrod“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.1984 ortsbüchlich bekanntgemacht. Beteiligt wurden vom 23.02.1984 bis 31.07.1984 die Träger öffentlicher Belange. Durchgeführt wurde am 18.07.1984 die Bürgerbeteiligung. Von diesem Zeitpunkt an wurde das Verfahren nicht weiter verfolgt. Am 20.04.2006 wurde vom Gemeinderat der Beschluss gefasst, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Köhlersrod“ fortzuführen.

Bischbrunn, den 11.03.2008
 Krebs Richard, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Köhlersrod" vom 11.03.2008 in der Fassung vom 11.03.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2008 bis einschließlich 11.03.2008 öffentlich ausgelegt.
Bischbrunn, den 11.03.2008
 Krebs Richard, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Bischbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.02.2008 den Bebauungsplan "Köhlersrod" vom 11.03.2008 in der Fassung vom 11.03.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Bischbrunn, den 11.03.2008
 Krebs Richard, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan "Köhlersrod" vom 11.03.2008 wurde am 11.03.2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Köhlersrod" vom 11.03.2008 in der Fassung vom 11.03.2008 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen gem. § 44 Abs. 3 und 4 sowie § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Bischbrunn, den 11.03.2008
 Krebs Richard, 1. Bürgermeister

bernd müller architektur
diplom ingenieur (u)
schenkgasse 11.1
97828 marktheidenfeld
fon +49 9391 918240
fon +49 9391 82117
info@bma-mar.de

b m a
MAIER LANDPLAN

Landschaftsplaner
Dipl.-Ing. (FH) Michael Maier
Grundstr. 12
97836 Bischbrunn
fon +49 9394 996536
fax +49 9394 996537
info@maierlandplan.de

GEMEINDE BISCHBRUNN
LANDKREIS MAIN - SPESSART

BEBAUUNGSPLAN
"KÖHLERSROD" MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ARCHITEKT: BERND MÜLLER, BAYAK 177523

DIPL.-ING. (FH) LANDSCHAFTSPLANER MICHAEL MAIER

GEMEINDE BISCHBRUNN, VERTRETEN DURCH
KREBS RICHARD, 1. BÜRGERMEISTER

DATUM	2006-05-11	PLANINHALT	LAGEPLÄNE
GEÄNDERT	2008-01-24	PROJEKT - NR.	2006 - 16
BEARBEITER	SCHWAB	INDEX	GEN_1a-1a
MASSSTAB	1:1000	BLATT	1