

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Nach § 1 Abs. 5 erste Alternative BauNVO sind die bestimmten zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 2 „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Ziffer 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Ziffer 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Ziffer 4 „Gartenbaubetriebe“ und Ziffer 5 „Tankstellen“ ausgeschlossen und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Grund- und Geschossflächenzahl (§ 19 und §20 BauNVO)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

U + E + D Untergeschoß, Erdgeschoß, Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig

Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe max. 6,50m über OK umgebendes Gelände



Nutzungsschablone

WA	U+E+D	Art der Baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,2		
	o	zulässige Haustypen	Bauweise

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

--- Baugrenze

Nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

5. Oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Ver-/Entsorgungsleitungen unterirdisch

Öffentliche Leitungen dürfen nicht mit Haupt- oder Nebengebäuden überbaut werden.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

zu erhaltende Bäume

7. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Brutvogelbestand des Geltungsbereichs sowie auf Fledermäuse sind die Rodungs- und Räumungsarbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

Dachneigung 0° bis 45°

III. Nachrichtliche Übernahmen

Grenze LSG innerhalb des Naturparks Bayerischer Odenwald

IV. Hinweise

— bestehende Grundstücksgrenzen
 - - - - geplante Grundstücksgrenzen
 -x-x-x-x- geplanter Gebäudeabbruch
 1841 Flurstücksnummern

Niederschlagswasser Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern.
 Abwasser Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem für alle Baugrundstücke.
 Rückstauenebene ist die Oberkante Straße in Gebäudemitte.
 Kellergeschosse, die nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden können, sind über eine Hebeanlage zu entwässern.
 Die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - ist zu beachten.

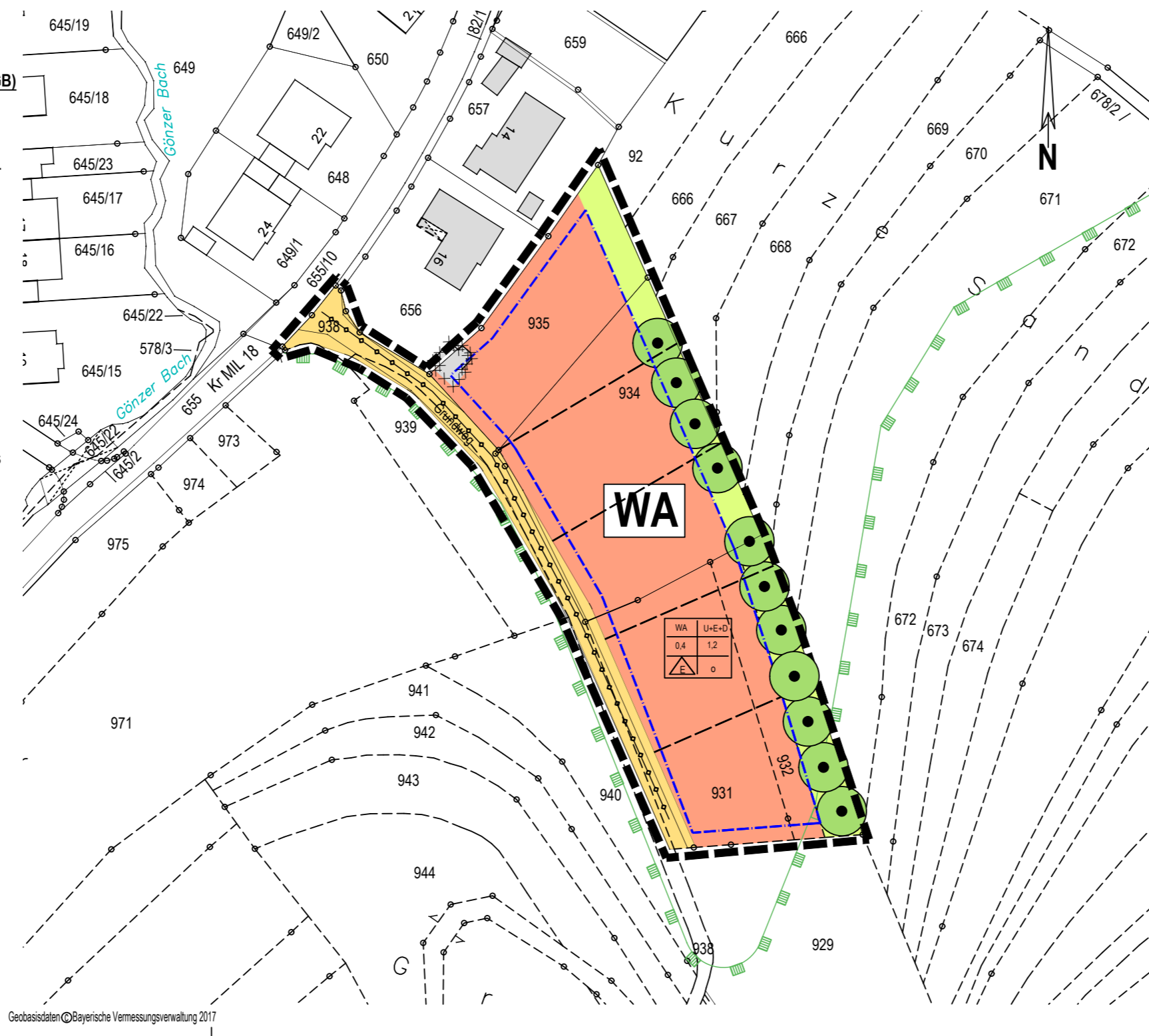
Sonstiges Die Nutzung von Solar- und Regenwasseranlagen wird empfohlen.

Schalltechnischer Orientierungswert Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1:
 Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB(A)
 nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)
 (Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeittärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)

Flugimmissionen Das Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mainbullau. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugimmissionen zu rechnen ist.

Bodendenkmäler Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Markt Weilbach hat in der Sitzung vom 20.02.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Gründle" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2018 wurde mit Begründung gemäß §§ 13b, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2018 bis 04.06.2018 öffentlich ausgelegt.
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13b, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2018 bis 04.06.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß §§ 13b, 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13b, 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Markt Weilbach hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Weilbach, den

Bernhard Kern, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

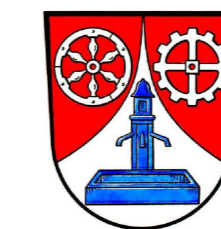
Weilbach, den

Bernhard Kern, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

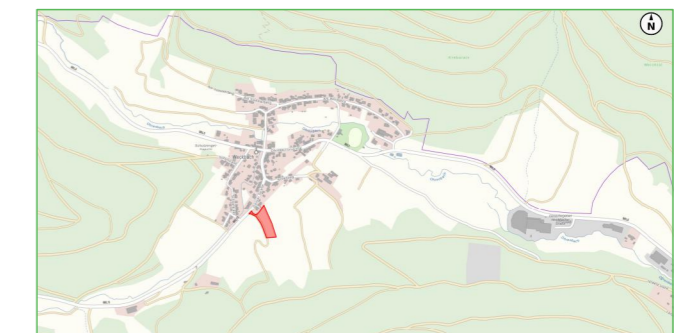
Weilbach, den

Bernhard Kern, 1. Bürgermeister



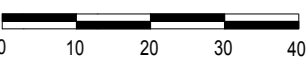
MARKT WEILBACH ORTSTEIL WECKBACH LANDKREIS MILTENBERG

Übersichtsplan



AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜNDLE" NACH § 13b BauGB

M 1 : 1000



A	Geltungsbereich erweitert, Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Gebäudeabbruch, Übersichtsplan, Nutzungsregelungen,	J.S.	12.07.2019
	Niederschlagswasser, Abwasser, Flugimmissionen, bauliche Nutzung		
Index	Änderungen / Ergänzungen	Name	Datum

INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BISCHOFFSTRASSE 62
63897 MILTENBERG
TEL.: 09371/7066
E-MAIL: info@ibemil.de

Datum: 15.02.2018
gezeichnet: Schmeller
geprüft: Eilbacher

Index: A