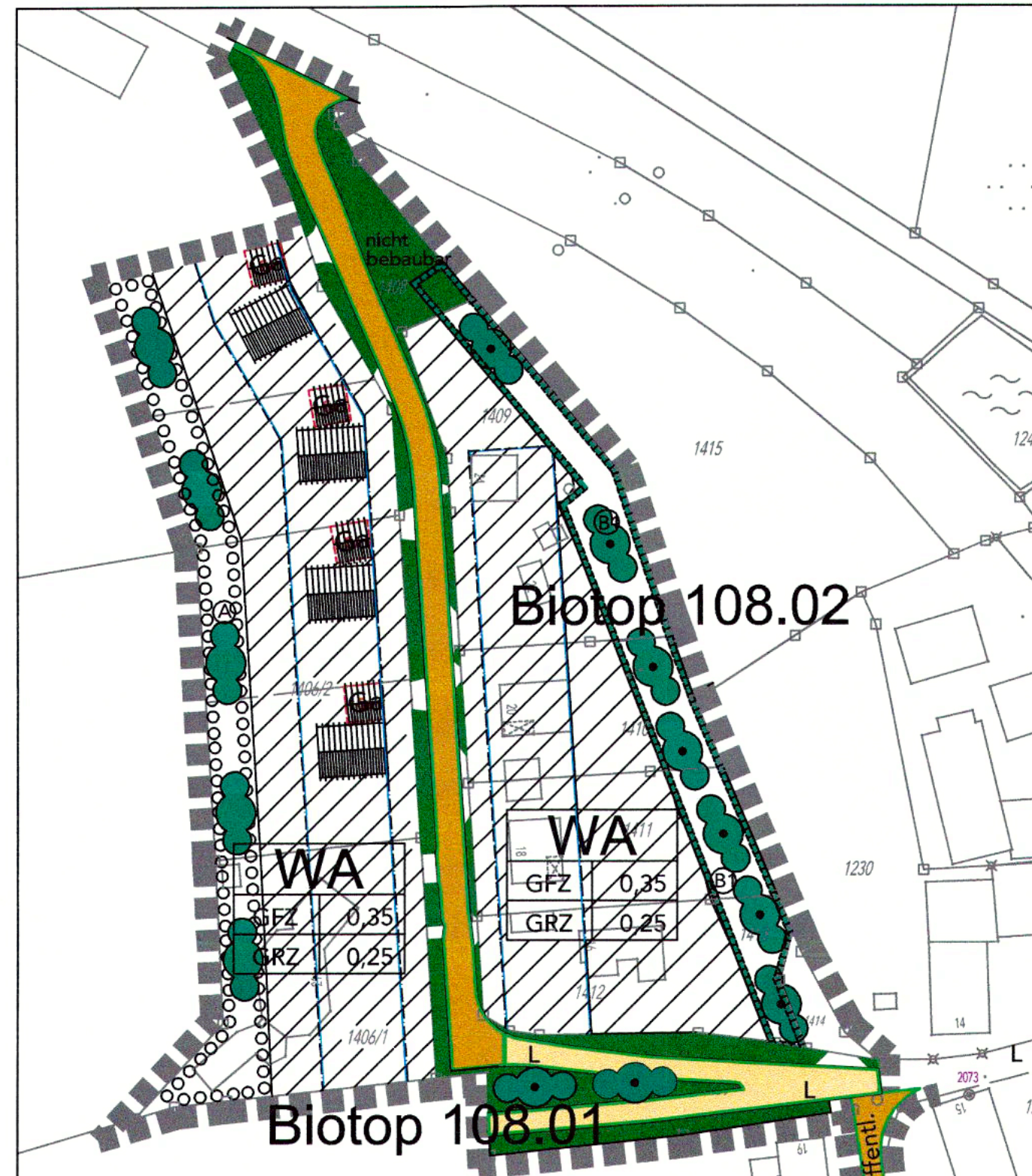


Markt Vestenbergsgreuth 1. Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 Oberwinterbach



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung



2. Maß der baulichen Nutzung

0,35	Geschoßflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze für das allg. Wohngebiet wird die GFZ 0,35 festgelegt
0,25	Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze für das allg. Wohngebiet wird die GRZ 0,25 festgelegt
II	Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschoß festgesetzt Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze), wobei das zweite ein ausgebautes Dachgeschoß ist, das Untergeschoß darf kein Vollgeschoß sein

3. Baugrenze



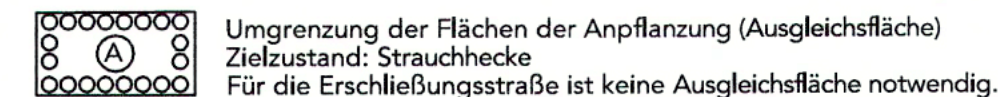
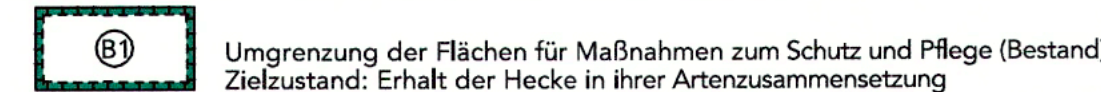
4. Verkehrsflächen



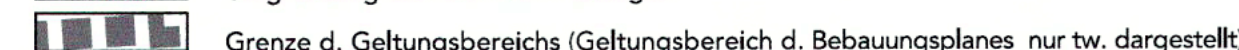
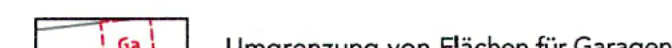
6. Grünflächen



8. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft



9. Sonstige Planzeichen



B. Festsetzungen durch Text

0. Alle die im gültigen Bebauungsplan Nr. 17 Oberwinterbach geltenden übrigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit und gelten für den Abschnitt des Allgemeinen Wohngebiets entsprechend.

1. Die bestehende Hecke (Biotop Nr. 108.02 B1) ist abschnittsweise durch Rückschnitt (max 20-jähriger Umtrieb) zu pflegen. Die Fläche ist nach DIN 18920 zu sichern.
2. Hecke am westlichen Rand des Wohngebietes (WA) ist als 4-reihige Pflanzung (Abstand 1,50m) mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (siehe Pflanzliste Begründung, Pflanzgröße 2xv oB) anzulegen. Der Saum ist durch Mahd zu pflegen.

3. Wohneinheit

Im "Allgem. Wohngebiet (WA)" sind pro Grundstück max. 2 WE (Wohneinheiten) erlaubt.

4. Höhenlage

Im "Allgem. Wohngebiet (WA)" wird die Höhenlage festgesetzt:

Für talseitig der Straße liegende Gebäude gilt:

OKFFB Erdgeschoßebene darf max. 0,20m über OK Straße, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte.

für bergseitig der Straße liegende Gebäude gilt:

OK FFB Erdgeschoßebene darf max. 0,40m über OK Straße, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte.

5. Kniestöcke

Im "Allgem. Wohngebiet (WA)" sind Kniestöcke mit einer Höhe von max. 0,50 m zugelassen.

6. Dachüberstand

Im "Allgem. Wohngebiet (WA)" sind frei auskragende Dachüberstände mit max. 0,80 m zugelassen.

7. Dachneigung

Im "Allgem. Wohngebiet (WA)" ist die zulässige Dachneigung, auch für Garagen Zwischen 20° - 51° festgesetzt.

Giebelseitig zusammengebaute Häuser und Garagen dürfen nur eine Dachneigung aufweisen.

8. Dachform

Im "Allgem. Wohngebiet (WA, GFZ 0,25)" sind Sattel- und Walmdächer zugelassen.

9. Mülltonnenstandplatz

Einzelstehende Müllhäuschen sind nicht zugelassen.

10. Stellplätze und Garagen

Für die 1. Wohneinheit werden 2 Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist 1 Stellmöglichkeit nachzuweisen.

Die über die im Bebauungsplan eingetragenen Garagenstandorte hinaus notwendigen Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

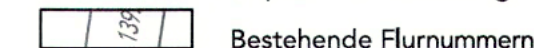
11. Zaun

Im "Allgem. Wohngebiet (WA)" dürfen Zäune nicht höher als 1,0 m sein. Es dürfen nur Zäune mit senkrechter Lattung (Holz) oder grün beschichteter Maschendrahtzaun Verwendung finden. Maschendrahtzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zaunsockel sind nicht zulässig.

12. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen von Strom und Telefon dürfen nur unterirdisch geführt werden.

C. Hinweise durch Planzeichen



WA		Art der Nutzung
GFZ	0,35	Geschoßflächenzahl
GRZ	0,25	Grundflächenzahl

D. Hinweise durch Text

Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) und
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der jeweils gültigen Fassung.

1. Wasserversorgung

Das gesamte Gebiet ist an die vorhandene zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

2. Abwasserbeseitigung

Das gesamte anfallende Abwasser (Schmutzwasser) ist über die gemeindliche Kanäle und Kanalisationsbauwerke abzuleiten.

3. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen ist über die Kanalisation abzuleiten.

Unverschmutzte Dachwässer und der Überlauf von Zisternen können über die Trennentwässerung dem Vorfluter zugeführt werden. Der Markt Vestenbergsgreuth fördert die Einrichtung von Zisternen.

E. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 9.8.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Oberwinterbach“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.8.2010 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 833 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 9.8.2010 hat in der Zeit vom 23.8.2010 bis 23.9.2010 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 9.8.2010 hat in der Zeit vom 23.8.2010 bis zum 23.9.2010 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.10.2010 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.1.2011 bis 10.2.2011 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 25.10.2010 wurde mit Begründung und gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.1.2011 bis 10.2.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

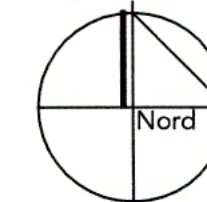
Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.2.2011 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.2.2011 als Satzung beschlossen.

Vestenbergsgreuth, den 03.03.11
Helmut Lottjes
1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 12.03.11 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Nr. 848 vom 12.03.11 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Vestenbergsgreuth, den 15.03.11
Helmut Lottjes
1. Bürgermeister



M 1:1.000
Bearb.: GH / BH
Gerhard Horak
August-Sperl-Str. 16 97355 Castell



Stadtplaner
Tel 09325-99999