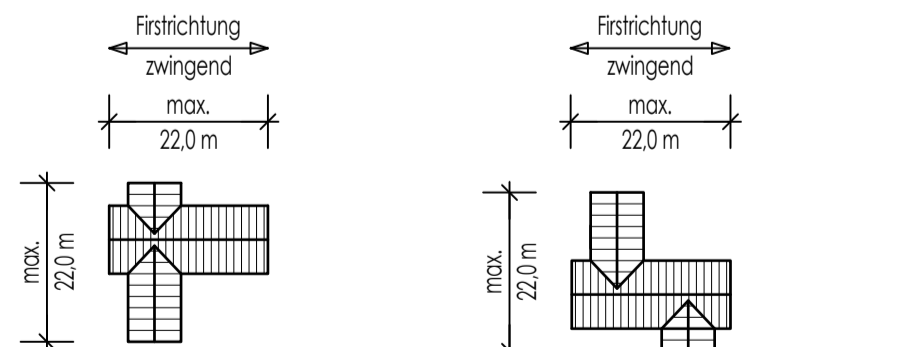
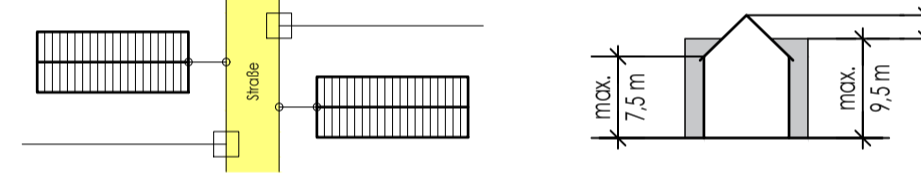


I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayVO

- 1.1. Innen
 Außen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Untersailauf 1"
- 1.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO
- 1.3. Garagengeschoss gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO: Im Erdgeschoss sind nur private Parkflächen sowie Nebenräume und Einrichtungen der Gebäudeschließung zulässig.
In diesem Bereich dürfen die unter 3.5. festgesetzten Gebäude Maße im Erdgeschoss ausnahmsweise überschritten werden. Hiervon unberührt bleiben die anderen Festsetzungen für die darüber liegenden Geschosse.
- 1.4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: In diesem Bereich wird in Abweichung zur Festsetzung 4.1 keine offene Bauweise, sondern eine halboffene Bauweise festgesetzt.
Die Wohnbebauung muss zwingend auf der mit Plansymbol markierten Grenze eingerichtet werden.
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 2017
- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- 3.1. GRZ 0,4
3.2. GFZ 1,2
3.3. GFZ 1,2
3.4. Wandhöhe
Die Berechnung von GRZ und GFZ ist auf die gesamte Grundstücksfläche zu beziehen max. zulässige Geschosflächenzahl
max. zulässige Geschosflächenzahl
Die Wandhöhe (H) im Sinne des Art. 6 Abs. 4 BauNVO, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Hauswand, darf bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche max. 7,50 m betragen.
Bei Querbauten mit 0 - 5° Dachneigung quer zum First ist ausnahmsweise eine Wandhöhe bis zu 9,50 m über dem Baumniveau zulässig. Der Abstand vom oberen Abschluss der Gaube zum First muss in diesem Fall mind. 1,50 m betragen.
- 3.5. Gebäudemaße
Die Gebäudelänge darf max. 22,00 m und die Gebäudebreite max. 9,00 m betragen.
- Anbau Typ 1
Die festgesetzte Gebäudebreite darf durch Balkone, Zwischhäuser und Querbauten auf jeder Gebäudeseite um bis zu 2,00 m überschritten werden. Die Summe der Breite aller Anbauten darf nicht mehr als 80% der Gebäudelänge betragen. Der Abstand der Anbauten zur Giebelwandfläche muss mind 10 % der Gebäudelänge betragen.
Bei Querbauten muss die Giebelbreite kleiner als die Giebelbreite des Hauptgebüdes sein. Werden mehr als ein Quergebäude angeordnet, so müssen diese untereinander mindestens einen Abstand von 75 cm haben.
- Anbau Typ 2
Die festgesetzte Gebäudebreite darf durch Quergebäude bis zu einer maximalen Ausdehnung des Querbau inkl. Hauptgebäude von 22,00 m überschritten werden. Hierbei ist unerheblich, auf welcher Seite der oder die Quergebäude liegen. Es darf pro Traufseite nur ein Quergebäude angeordnet werden, der mehr als 2,00 m über die traufseitige Wand des Hauptgebüdes hervorragt. Bei Quergebäude muss die Giebelbreite kleiner als die Giebelbreite des Hauptgebüdes sein.
- Firstrichtung
Die Firstrichtung ist zwingend in Gebäudeausrichtung anzuordnen.



- 3.6. Gauen
Bei einer Dachneigung von 35 bis 40° sind Flachdachgauben und ab einer Dachneigung von mind. 40° Schräggauben als Einzelgauben oder Gaubenbänder zulässig. Ortsynthetische Blindgauben sind nicht zulässig. Die Summe der Breite oder Gauben darf auf jeder Dachfläche jeweils nur bis zu 80% der Traufbreite betragen.
Folgende Abstände müssen eingehalten werden:
- mind. 2 Ziegeln zum First
- mind. 2 Ziegeln zum Schnittpunkt Dach-Wand
- Sellenabstand zur Giebelwandfläche mind. 10% der Traufbreite
- 3.7. Dachform
zulässig sind nur Satteldächer
- 3.8. Dachneigung
30° - 48° Dachneigungen für Quergebäude wie für Hauptdächer. Ausnahmsweise sind in den Fällen der Ausnutzung von Querbauten nach 3.4 auch Neigungen von 0 - 5° quer zum First des Hauptgebüdes zulässig.
- 3.9. Dacheindeckung
Hauptdächer und Quergebäude:
Rote, rot - braune oder graue Ziegel, nur matte Engöben
Dächer von Dachaufbauten, Nebengebäuden und Garagen:
Nicht glänzende Bedachungen, Farbspektrum wie Hauptdächer und Quergebäude
- 3.10. Abstandsräume
Gemäß Art. 6, Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsräume 0,5 H, mindestens jedoch 3,00 m betragt und die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70° zu einem Drittel hinauszurechnen werden muss. Diese Festsetzung bleibt auch bei Änderungen der BauNVO bestehen.
- 4. BAUWEISE, BAUGRENZE
- 4.1. offene Bauweise
Bauzone: Die der Straße zugewandte Gebäudesseite muss mit mindestens 2/3 der Wandhöhe innerhalb der Bauzone stehen. Die Festsetzung ist erfüllt, wenn dies durch ein Nebengebäude, Carport oder Garage geschieht. In diesem Fall müssen die Garagen zur Straße traufständig und mit Satteldach ausgeführt werden.
- 4.2. Baugrenze
- 4.3. Baugrenze
- 5. GRÜNLÄCHEN, GRÜNDÜNDUNG
- 5.1. Grünfläche Privat - geringversiegelt
Fußwege und Überdachungen sind in einem geringen Umfang von bis zu 15% der Grünfläche zulässig. Zusätzlich ist pro Grundstück innerhalb der Grünfläche je ein verfahrensfreies Nebengebäude gem. Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zulässig.
- 5.2. Grünfläche Privat - helversiegel
Fußwege und Überdachungen sowie Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und nicht genehmigungspflichtige Stellplätze sind in einem Umfang von bis zu 50% der Grünfläche zulässig.
- 5.3. zu erhaltender Baum (Nutzbaum)
- 5.4. Hausbaum
Falls nach nicht vorhanden, ist je 20 m Straßenstoß mind. ein hochwüchsiges Laubbäumchen in dem Bereich zwischen der hinteren Grenze der Bauzone und der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen und zu unterhalten.
- 5.5. Garten- und Freiflächengestaltung
Für die Grün- und Freibereiche gilt das Leitbild einer ökologischen Gartengestaltung, eine übermäßige Schotterung und Versiegelung soll vermieden werden. Ein Freiflächengestaltungsplan ist dem Bauantrag beizufügen.
- 6. GARAGEN UND ZUFAHRTEN
- 6.1. Garagen
Garagen sind nur innerhalb des durch die Baugrenzen und die Bauzone umrahmten Bereichs zulässig.
Die Wandhöhe (H) im Sinne des Art. 6 Abs. 4 BauNVO, gemessen an der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand, darf bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche max. 4,00 m betragen. Für die Dächer gelten die Festsetzungen der Hauptgebäude, jedoch sind auch Flach- und Puttdächer zulässig.
Grensgaragen nach Art. 6 Abs. 9 BauNVO mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3,00 m sind zulässig, wenn diese mit mindestens einer Gebäudeaußenwand innerhalb der Bauzone stehen.
- 6.2. Zufahrten
In dem gemäß der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen mit festgesetzten Bereich sind insgesamt nur max. 2 Einfahrten mit jeweils max. 6,00 m Breite zulässig.
In der helversiegelten privaten Grünfläche nach Festsetzung 5.2 sind nur Zufahrten für Rettungsfahrzeuge erlaubt. Reguläre Zufahrten zur Erschließung der dahinter liegenden Bauflächen und für Stellplätze sind nicht zulässig.
Für alle weiteren Bereiche gilt Art. 5 BauNVO
- 7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 7.1. mit Gehrecht zu belastende Fläche
7.2. mit Leitungswasser zu belastende Fläche zur Entwässerung der Mulde
7.3. Versickerungsmulde
7.4. Entwässerung
Anfallendes Oberflächenwasser soll durch Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zugeführt werden oder in den Salzbach eingeleitet werden.

II. HINWEISE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes "Sodenacker"
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- Maßangabe in Meter
- vorhandene Gebäude
- Bereich mit Anlageneignungspflicht gem. Art. 20 BayNVO
- Anbaubeschränkungzone gem. Art. 24 BauNVO
- LÄRMSCHUTZ
Auf die von der Kreisstraße auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen (z. B. Lärm, Erschütterungen, Abgase usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaufahrer der Kreisstraße nicht gestellt werden. Der Bauwerber hat durch entsprechende bauliche bzw. planerische Maßnahmen selbst Abhilfe zu schaffen.
- HOCHWASSERSCHUTZ
Auch wenn entlang des Salzbaches kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet besteht, wird auf die Belange des Hochwasserschutzes hingewiesen. Es wird empfohlen sämtliche neue Bauvorhaben in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen und die Bestandsbebauung bei Bedarf nachzurüsten.
- UMWELTSCHUTZ
Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Brauchwasser wird empfohlen eine Zisterne zu errichten, ebenso soll nach Möglichkeit die Solarenergie genutzt werden.
Für die Befestigung von Flächen innerhalb der Grundstücke, z. B. Freiflächen, Stellplätze und Zufahrtswege sind primär versickerungsfähige Materialien zu verwenden
Im Braundrang angefallenes Grund-, Hang- oder Sickerwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.
- DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmendorf zu melden.
Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegerstände und der Fundort unverändert zu belassen.

III. VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Sailauf hat in seiner Sitzung vom 26.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Untersailauf 1" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
 - b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Untersailauf 1" in der Fassung vom 23.07.2018 hat in der Zeit vom 20.08.2018 bis zum 24.09.2018 stattgefunden.
 - c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Untersailauf 1" in der Fassung vom 23.07.2018 hat in der Zeit vom 20.08.2018 bis zum 24.09.2018 stattgefunden.
 - d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Untersailauf 1" in der Fassung von XY.XY.20XY wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XY.XY.20XY bis XY.XY.20XY beteiligt.
 - e) Der Entwurf des Bebauungsplans "Untersailauf 1" in der Fassung vom XY.XY.20XY wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XY.XY.20XY bis XY.XY.2017 öffentlich ausgelegt.
 - f) Die Gemeinde Sailauf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom XY.XY.2017 den Bebauungsplan "Untersailauf 1" in der Fassung vom XY.XY.20XY als Satzung beschlossen.
- Sailauf, den
- (Siegel)
- Michael Dümig, 1. Bürgermeister
- g) Der Satzungsbeschluss für die 7. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplans "Sodenacker" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplans "Sodenacker" ist damit in Kraft getreten.
- Sailauf, den
- (Siegel)
- Michael Dümig, 1. Bürgermeister

PLANVERFASSER:

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner
Hauptstraße 68 97894 Reichenfels
T 09393 94040000 F 09393 94040444
info@bma-mer.de www.bma-mer.de

GEMEINDE SAILAUF
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

ENTWURF ZUM
BEBAUUNGSPLAN
"UNTERSAILAUF 1"

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523

GEMEINDE SAILAUF, VERTRETEN DURCH
MICHAEL DÜMIG, 1. BÜRGERMEISTER

DATUM	2018-11-12	PLANINHALT	LogoPlan
GEÄNDERT		PROJEKT - NR.	2018-11
		DATEI - BLATT	Ent
BEARBEITER	P. Hart, F. Hottenbauer	MASSSTAB	1:500