



Textliche Festsetzungen/ Planzeichenerklärung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
WA 1-3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Es sind nur folgende Nutzungen zulässig:
Zulässig sind nur Nutzungen nach Abs. 2 Ziff. 1 und 3 der BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)**
GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die zulässige GRZ beträgt
im WA 1 0,40
im WA 2 0,40
im WA 3 0,23
- GFZ**
Die zulässige GFZ beträgt
im WA 1 0,50
im WA 2 0,80
im WA 3 bei 2 Vollgeschossen 0,46
- Vollgeschosse/ Wandhöhe**
Die Festsetzungen zu den Vollgeschossen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
zwingend 1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Vollgeschoss, Traufhöhe bergseitig bis +0,00m und talseitig bis +7,50m über Gelände.
zwingend 2 Vollgeschosse, Traufhöhe talseitig bis +7,50m über Gelände.
zwingend 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Vollgeschoss, sonst wie (II) (Bestand auf Fl.Nr. 4130/4).
- BH**
Die größte Traufhöhe der Garagen wird auf 3,00m, gemessen ab Oberkante Bordstein in der Garageneinfahrtsweg festgesetzt. Dachneigung bis 8°. Traufhöhe talseitig max. 4,25m.
- Bauhöhe**
Die Bauhöhe darf maximal 1,00m über der festgesetzten Traufhöhe liegen.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
Baugrenze
- 4. Mindestgröße und Mindestbreite von Grundstücken**
Mindestgröße der Baugrundstücke 350m².
WA1: Die Grundstücksbreite muss mindestens 20,0m betragen.
- 5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
WA 3: pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.
Für WA 1 wird festgesetzt:
Auf Grundstücken bis 1.499 m² Grundstücksgröße sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Auf Grundstücken bis 1.999 m² Grundstücksgröße sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
Auf Grundstücken bis 2.499 m² Grundstücksgröße sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
Auf Grundstücken bis 2.999 m² Grundstücksgröße sind maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

6. Flächen für Stellplätze

WA1: Je Wohneinheit (WE) sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei Einzelhäusern mit mehr als zwei WE sind zusätzlich 0,3 Stellplätze/Wohneinheit für Besucher nachzuweisen. Im Vorgarten ist zur Anordnung von Stellplätzen maximal ein Flächenanteil von 50% zulässig. Der Vorgartenbereich wird definiert durch die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie, der vorderen Gebäudekante sowie der in gerader Verlängerung projizierten seitlichen Fassadenanschlüssen.
Der Vorgartenbereich sind Stellplätze und Garagen nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ga

Flächen für Garagen
Gemäß Art. 62 Abs. 6 und 7 der BayBO i.V.m. § 2 Abs. 2 und § 4 der GAV ist vor den Garagenflächen ein Stauraum vorzusehen, dessen 5,00m Tiefe ein Flächenanteil von 50% bleiben der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde vorbehalten.
Garagen sind nur innerhalb des Baureifes bzw. in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Privatstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und Anlieger.
Sichtflächen, die von jeglicher Bepflanzung, Stoppeln, Bepflanzung o.ä. freizuhalten sind, sofern eine Höhe über 0,80m über Fahrbahnoberkante überschritten wird.
Gehweg

Zufahren und Zugänge zum Grundstück

Unmittelbare Zufahren und Zugänge zur bestehenden Staatsstraße (ST 2309) werden nicht gestattet, d.h. die Grundstücke sind zur Staatsstraße für- und torlos einzufrieden.
WA1: Je Grundstück sind maximal 2 Zufahren mit einer Breite von insgesamt 10,0m zulässig.

8. Immissionschutz

Bis zu einer Baugestellhöhe von max. 150m ab der Staatsstraße sind bei Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels ab 55/45 dB(A) Tag/Nacht - gem. Bek. des BStMI d. Inn. vom 13.03.1973 (MABL. S. 252) - bei Neubauten, Erweiterungen und Umbauten Schallschutzfenster der Kl. II nach DIN 4109 einzubauen.
Außerdem sind bei der Grundrissgestaltung der beiden Neubauten auf Fl.Nr. 4130/6 und -8 die Schlaf- und Wohnräume auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

9. Grünflächen und Anpflanzungen

Bestehende und zu erhaltende Bäume
Bäume und Sträucher (bestehende Bäume und Sträucher aus Luftbild übertragen)
Je 500m² Grundstücksgröße ist ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.
Gemäß Art. 8 BayBO und § 9 Abs. 1 BauGB sollen die unbebauten Grundstücksflächen, insbesondere die Vorgärten und die standortdienlichen Grundflächen (Rasen) oder gartenähnlich (Ziergärten mit Bäumen, Sträuchern und Blumen) angelegt werden.
Private Grünstreifen
Die Grundstücksgrenzen sind zur offenen Landschaft hin mit einem mindestens 3,0m breiten privaten Grünstreifen zu versehen.
Bei der Bepflanzung des Grünstreifens und der Grundstücksbepflanzung allgemein sind folgende heimische Bäume und Sträucher bevorzugt zu verwenden:
Feldahorn acer campestre
Sandbirke betula pendula
Hainbuche cornus avellana
Rohrbaum galium aparine
Erle fraxinus avetizosa
Eiche quercus robur
Vogelkirsche prunus avium
Tulpenbaum prunus pinnatifida
Platzbedarf je Pflanze 1,40m²

10. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Bay(SHWG)
mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier Abwasser
Lärmschutz: beplanzter Erd- und Mauerwall entlang der Staatsstraße 2309 gemäß der vorliegenden Planung des Büros Feleis + Partner vom 29. und 30.06.1996.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Dachgestaltung**
Die jeweils festgesetzten Dachformen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
PD Puttbach im WA1 und WA2 bis +10', im WA3 +15'
SD Satellitdach 25' - 35'
MD Mansarddach 30' - 40'
- Wenn keine Dachform festgesetzt wurde, gilt die Festsetzung der Bauhöhe (BH).
Festrichtung der Gebäude
- 2. Abstansflächen**
Abstansabregung nach BayBO, wenn nicht im Plan, durch eine entsprechende Maßzahl festgelegt, ein geringerer Abstand zugunsten ist.
- 3. Einfriedungen**
Neu zu errichtende Einfriedungen entlang der Straßen und Wege sind höchstens 1,00m hoch, seitliche und rückwärtige Einfriedungen höchstens 1,30m hoch auszubilden.

III. Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Höhenlinien
Hauptversorgungsleitungen A - Abwasser
vorhandene Wohngebäude
vorhandene Nebengebäude

Straßen sind ausgebaut - die Erschließungsleitungen vorhanden.
Die Gebäude der Flurstücke 4130/60, 4130/61, 4130/63, 4130/65, 4130/69 und 4130/72 sind über die Flurstücke Nr. 4130/3 und 4130/62 bzw. 4130/35 sowie 4130/37, wie im Plan angeordnet, zu errichten.
Die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von Gebäuden, die näher als 30 m zum Waldrand liegen, ist genehmigungspflichtig.
Gegen das eventuell stellen- und teilweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den einzelnen Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Plangrundlage ist das Liegenschaftskataster mit Stand vom 21.03.2006.

IV. Rechtsgrundlagen

- Für den Bebauungsplan gelten folgende Gesetze und Verordnungen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1816)
Bauverordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. Nr.16 S.466)
Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Landesbauordnung Bayern (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, 1998 S.270), zuletzt geändert am 26.07.2005 (GVBl. S. 287)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GAV) vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 9 Nr. 4 der VO vom 03.08.2001 (GVBl. S. 593)

Bisheriges Verfahren:

- Satzungsbeschluss am 29.05.1979, genehmigt durch Landratsamt Aschaffenburg am 24.10.1979, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 26.10.1979.
- Planänderung Nr. 1 Satzungsbeschluss am 31.01.1989, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 17.03.1989.
- Planänderung Nr. 2 Satzungsbeschluss am 18.02.1997, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 21.03.1997.
- Planänderung Nr. 3 Satzungsbeschluss am 11.08.1998, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 21.08.1998.

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens jeweils geltenden Gesetze und Verordnungen sind zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.11.2005 die 4. Änderung des Bebauungsplans "Himbergrund" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Glatzbach, 29. Sep. 2006 (Datum)
(Unterschrift)

Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 13.07.2006 bis 14.08.2006 beteiligt.

Glatzbach, 29. Sep. 2006 (Datum)
(Unterschrift)

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.07.2006 bis 25.08.2006 in Glatzbach, Rathaus öffentlich ausgestellt.

Glatzbach, 29. Sep. 2006 (Datum)
(Unterschrift)

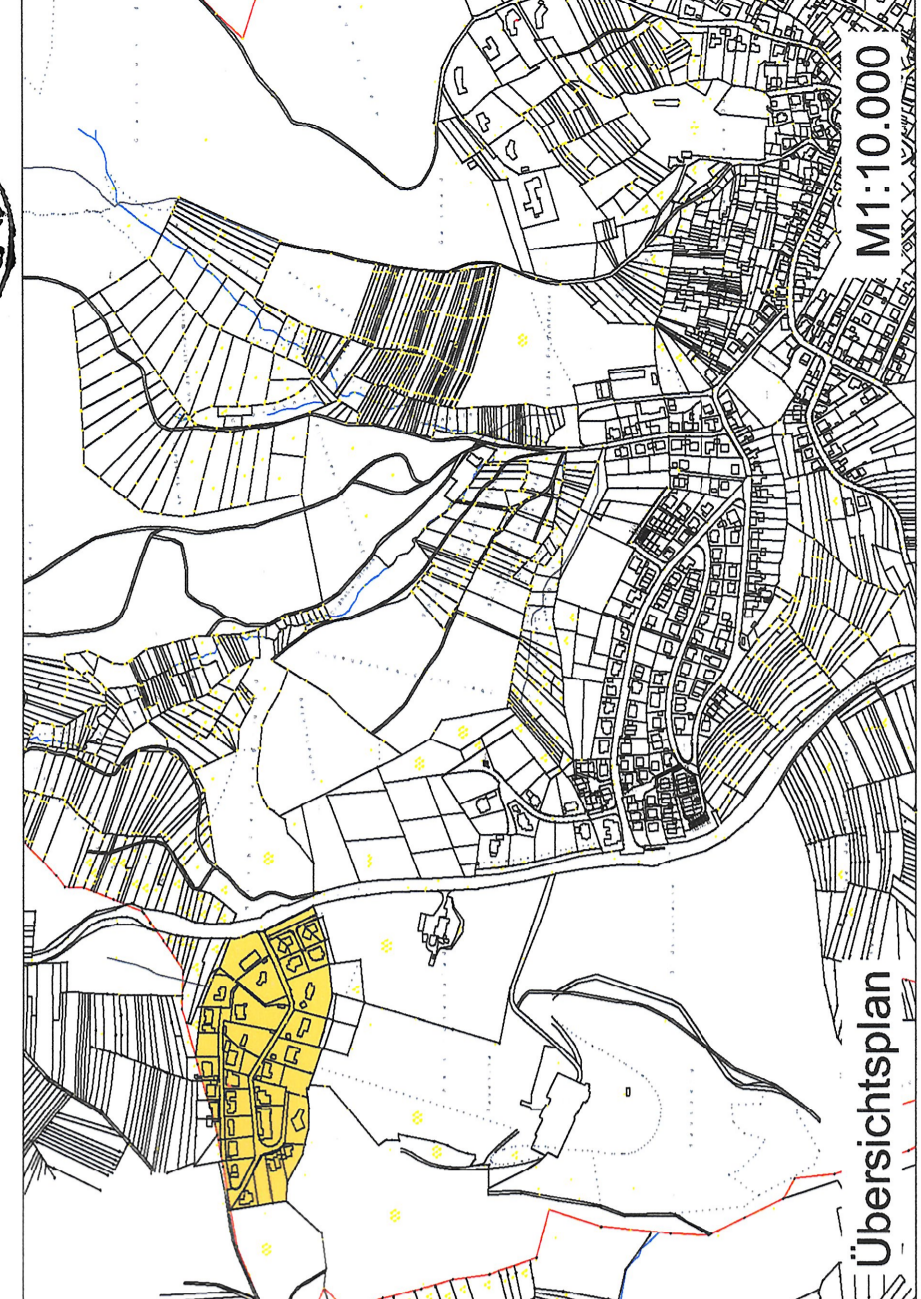
Die Gemeinde Glatzbach hat mit Beschlusse des Gemeinderats vom 12.09.2006 die 4. Änderung des Bebauungsplans "Himbergrund" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.07.2006 als Satzung beschlossen.

Glatzbach, 29. Sep. 2006 (Datum)
(Unterschrift)

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am 24.9.2006 gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans "Himbergrund" ist damit in Kraft getreten.

Glatzbach, 29. Sep. 2006 (Datum)
(Unterschrift)



**GEMEINDE GLATTBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

**4. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES "HIMBERGRUND"**



Freie Architekten und Städtebauarchitekten
Mühlstraße 43
63741 Aschaffenburg
Tel.: 06021/41 11 98
Mail: a.burg@htw.de
Internet: www.htw.de

Projekt-Nr.: 0614
Datum: 03.07.2006
Unterschrift: [Signature]