

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE SCHÖLLKRIPPEN

TEILGEBIET «MARKTSTRASSE»

M. 1:1000

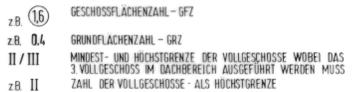


PLANZEICHEN GEMÄSS PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:



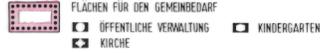
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:



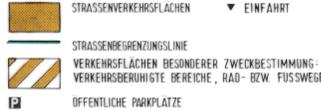
3. BAUWEISE UND BAUGRENZEN:



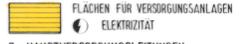
4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:



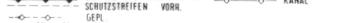
5. VERKEHRSPFLÄCHEN:



6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN:



7. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME):



8. GRÜNFLÄCHEN:



9. WASSERFLÄCHEN:



10. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT:



11. SONSTIGE PLANZEICHEN:



Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
 - 1.1.1 Ausgewiesen sind Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO und ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO. Die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO können zugelassen werden.
 - 1.1.2 Tausch nach Maßgabe des § 6 BauNVO (Mischgebieten) zulässig. Vergnügestätten im Sinne des § 7 Abs. 2 BauNVO (Kerngebiet), wie z.B. Nachtlokale, Tanzbars, Diskotheken, Spielhallen usw. sind unzulässig.
 - 1.1.3 Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB
 - 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf gem. § 17 (1) i.V. mit § 17 (9) BauNVO höchstens betragen:

für die ausgewiesenen Mischgebiete:					
Z	GRZ	GFZ	Z	GRZ	GFZ
I	0,4	0,5	I	0,8	0,8
II	0,4	0,8	II	0,8	1,8
			III	0,8	2,0
 - 1.2.2 für das ausgewiesene Dorfgebiet:

Z	GRZ	GFZ
I	0,6	0,2
II	0,6	2,0

- 1.2.2 Die unter Pkt. 1.2.1 festgesetzten Höchstwerte gelten nur insofern, als sie nicht durch überbaubare Flächen eingeschränkt werden.
- 1.2.3 In den Bereichen, für die eine mindestens I-geschossige und maximal II-geschossige Bebauung festgesetzt ist, muß das maximal zulässige Geschö (3.Vollgeschö) im Dachbereich ausgeführt werden.
- 1.2.4 Abstandsflächen: Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung ist anzuwenden. Die Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) BauGB)
 - 1.3.1 Stellplätze und Garagen, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen sind, sind auf den dargestellten Flächen zu errichten. Außerdem sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder nach den Festsetzungen des Art. 7 der BayBO zulässig.
 - 1.3.2 Der zulässige Abstand zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,5 m betragen, damit vor der Garage ein Stellplatz ausgewiesen werden kann.
 - 1.3.3 Mit den Bauunterlagen für die Neubaueingabe ist ein Stellplatznachweis vorzulegen, der dokumentiert, daß ausreichend Stellplätze für die geplante Nutzung der Gebäude vorhanden sind. Der Stellplatznachweis für das Gebiet der Gebrüder Eich (zwischen Ortsentlastungsstraße und Kahl) ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung beim Bauantrag nachzuweisen. Die Fläche ist dabei mit hochstämmigen Bäumen stark zu durchgrünen und durch einen Grünflächengestaltungssplan zusammen mit den Bauunterlagen einzureichen.
- 1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
 - 1.4.1 Die Sockelhöhe der neu zu errichtenden Gebäude darf im Mittel maximal 35 cm über der angrenzenden Erschließungsfläche betragen.
 - 1.5 Grünordnung
 - 1.5.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.5.2 Für die unter Pkt. 1.3.3 beschriebenen privaten Stellplatzflächen ist mit den Bauunterlagen ein Begrünungsplan vorzulegen, der dokumentiert, wie die Freiflächen mit hochstämmigen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH Art. 91 BayBO

- 2.1 Gestaltung von Dächern
 - 2.1.1 In den ausgewiesenen Mischgebieten und dem ausgewiesenen Dorfgebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 35° und max. 52° zulässig. Walmdächer sind nur als Ausnahmen zulässig, sofern diese der umgebenden Bebauung nicht widersprechen.
 - 2.1.2 In den ausgewiesenen Mischgebieten und dem ausgewiesenen Dorfgebiet sind für Nebenanlagen und Garagen Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
 - 2.1.3 Die Dachneigung ist entweder in Bilberschwanzdeckung oder mit naturrotter Platte vorzunehmen.
 - 2.1.4 Dachüberstände sind unzulässig.
 - 2.1.5 Dachgauben sind zulässig. Die Eindeckung ist mit dem gleichen Material wie das Hauptdach vorzunehmen.
- 2.2 Fassadengestaltung
 - 2.2.1 Der Außenputz ist als glatter Kellenputz auszuführen.
 - 2.2.2 Große Farbgebungen sind grundsätzlich unzulässig. Zu verwenden sind Erdfarben (Mineralfarben) gemäß Farbleitplan. An Fenster- und Türöffnungen dürfen keine Farben vorgesehen werden.
- 2.3 Fenster und Außen Türen müssen in ihrer Gliederung in einem maßstäblichen Verhältnis zum Gesamtbaukörper stehen. Zu verwenden sind Holzfenster mit entsprechender Gliederung (nicht nur Sprossenfenster).
- 2.2.4 Schaufenster und nach außen sichtbare Ausstellungsflächen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen gegliedert sein und sich in Form, Größe und Ausbildung harmonisch in die Gebäudefront einfügen. Die Ausführung von durchgehenden Glasflächen ist unzulässig. Als Konstruktionsmaterial ist Holz zu verwenden.
- 2.2.5 Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer auszuführen.
- 2.2.6 Erkervorsprünge bei der Neubaueingabe dürfen maximal 0,75 m betragen.

HINWEIS:

1. Wasserrichtliche Belange: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Talgrund der Kahl. Daher ist ein hoher Grundwasserstand zu erwarten. Eine Unterkellerung sollte unterbleiben, wenn das Kellergeschoss nicht als grundwasserdichte Wärme ausgebaut wird. Außerdem ist auf dicke Kanäle, Kanalarbeitsbauwerke und Hausanschlußkanäle zu achten. Ferner wird darauf hingewiesen, daß im Überschwemmungsbereich der Kahl und des Höllenbaches Überflutungsschäden mit den damit verbundenen Schadenmöglichkeiten bestehen. Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten sowie Auffüllungen sollten erst nach Hochwasserfreilegung erfolgen.
2. Bei einigen Gebäuden, entlang der Ortsentlastungsstraße, sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die zulässigen Lärmrichtwerte für Mischgebiete einzuhalten. Die Gebäude, auf die diese Maßnahmen zutreffen, gehen aus der Schallschutzberechnung des Ing.Büros Hufgard GmbH vom Januar 1987 hervor.

Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil der Grünordnungsplan "Marktstraße" der Marktgemeinde Schöllkrippen

* Auflagen aus dem Anzeigungsverfahren Eingearbeitet am: 24.01.1996 / Mar.

INSTITUT FÜR STÄDTEBAU- RAUM UND UMWELTPLANUNG
DR.-ING. SIEGFRIED IMLAU ARCHITEKT- STADTPLANER
5561 BINGEN 1 PFARRER-ROHMHELD-STR. 21 TELEFON 06721/19002

<p>RECHTSGRUNDLAGEN</p> <p>1. §§ 12, 24, 8, 3, 9a, 10, 30, 33, 39b und 125 des Bundesbaugesetzes (BauG) vom 23.5.1980 i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2756) mit den Änderungen vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 345)</p> <p>2. §§ 1-27 der Neufassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.3.1977 (BGBl. I S. 1153)</p> <p>3. §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 30.7.1989 (BGBl. I S. 833)</p> <p>4. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.8.1989 (BGBl. I S. 283) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.7.1970 (GVBl. S. 345) und durch Ministerialerlass v. 1.12.1970 (MABl. S. 690)</p> <p>5. § 50 BauStättG vom 15.3.1974 (BGBl. I S. 721)</p>	<p>Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a BauG fand am <u>10.10.1994</u> im <u>18.10.1994</u> in der <u>Marktgemeinde Schöllkrippen</u> statt.</p> <p>Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a BauG fand am <u>05.10.1994</u> in der <u>Marktgemeinde Schöllkrippen</u> statt.</p> <p>(Siegel)</p>	<p>Der Stadt-Gemeinderat hat am <u>21.01.1994</u> gem. § 1 (3), 2 (1) des BauG die Aufstellung dieses Bf beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbescheid wurde gem. § 2 (1) des BauG am <u>19.02.94</u> öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gem. § 2 (5) BauG bei der Planaufstellung beteiligt. Am <u>06.12.93</u> wurde dieser Bebauungsplan aufgestellt u. seine Auslegung gem. § 2 (6) BauG beschlossen.</p> <p>(Siegel)</p>	<p>RECHTSGRUNDLAGEN</p> <p>1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2263)</p> <p>2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)</p> <p>3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1989 (BGBl. I S. 86), sowie die Anlage zur PlanzV 1991 und die DIN 18 003.</p> <p>4. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der zuletzt gültigen Fassung.</p> <p>5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 (GVBl. I S. 72), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.07.1988 (BGBl. I S. 1659).</p>	<p>Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Festsetzungen und der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom <u>01.03.94</u> bis <u>05.04.94</u> zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am <u>19.02.94</u> mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p><u>Schöllkrippen</u> am <u>05.10.1994</u></p> <p>(Siegel)</p>	<p>Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gem. § 1 BauGB bei der Planaufstellung beteiligt.</p> <p><u>Schöllkrippen</u> am <u>05.10.1994</u></p> <p>(Siegel)</p> <p>Der Stadt-Gemeinderat hat am <u>10.09.94</u> den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p><u>Schöllkrippen</u> am <u>05.10.1994</u></p> <p>(Siegel)</p>	<p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am <u>11.09.94</u> gem. § 12 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird im Rathaus der Marktgemeinde Schöllkrippen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Auf die Rechte gem. § 13 (4) S. 1, 215 (2) BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p><u>Schöllkrippen</u> am <u>11.09.1994</u></p> <p>(Siegel)</p>	<p>Bingen den 27.11.1976</p> <p>DR.-ING. SIEGFRIED IMLAU</p> <p>GEZ. AM 27.11.1976 SM GEZ. AM 25.9.1980 SM GEZ. AM 14.11.1980 SM GEZ. AM 10.2.1981 WE GEZ. AM 15.1.1982 SM NEUZUERKUNFT: GEZ. SEP. 1985 MAR GEZ. AM 15.1.1985 MAR GEZ. AM 12.1987 MAR GEZ. AM 17.1987 MAR GEZ. AM 14.12.1987 MAR GEZ. AM 19.3.1988 MAR</p>
---	--	--	--	--	---	--	--