

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:
 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 1998
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, Seite 132)
 3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung von 1998, Abstandsregelung Art. 6 und 7 BayBO

A. Festsetzungen

1. Grenzen
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
2. Art der Nutzung
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (S 4 Bau NVO)
3. Maß der baulichen Nutzung
 - III 3.1 Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
 - GRZ 0,4 3.2 Maximal zulässige Grundflächenzahl
 - WH "A" 3.3 Wandhöhe bergseits an der Traufseite maximal 6,50 m, gemessen ab Geländeoberkante in Hausmitte.
 - WH "B" 3.4 Wandhöhe talseits an der Traufseite maximal 3,75 m, gemessen ab Oberkante Straßengrenzung in Hausmitte.
 - 3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,80m zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend zur Bestimmung der Wandhöhe nach den Nummern 3.2 und 3.3.
 - 3.6 Firstrichtung zwingend entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan
 - 3.7 Firstrichtung wahlweise entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan
4. Bauweise, Baugrenzen und Bautlinien
 - ED offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNVO Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
5. Zahl der Wohneinheiten
pro selbstständigem Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.
6. Dächer der Hauptgebäude
 - 6.1 Es sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigung von 38° bis 45° zulässig.
 - 6.2 Firstrichtung zwingend bzw. wahlweise, entsprechend Eintragung im Bebauungsplan
 - 6.3 Die Dachdeckung hat mit Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.
 - 6.4 Als Dachaufbauten sind je Gebäudeseite bei Einzelhäuser bis zu zwei Giebel-, Dreiecks- oder Schleppgauben zulässig. Die Breite der Gauben darf zusammen nur 1/3 der gesamten Dachlänge betragen. Dachanschnitte sind zulässig.
 - 6.5 Die Drenpethöhe wird auf max. 0,50 m festgesetzt, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette.
7. Garagen und Nebenanlagen
 - 7.1 Die Wandhöhe an der Traufseite darf bergseitig max. 3,0 m betragen, talseitig 6,50 m gemessen an Grundstücksgrenze (Grenzbebauung) oder Garagenmitte.
 - 7.2 Es sind Satteldächer mit Dachneigungen von 30 bis 45° und Flachdächer von 0 - 7° zulässig
 - 7.3 Grenzsanbau Garagen und Nebengebäude. Bei gegenseitigen Grenzsanbau profil- u. höhengleich ausführen.
 - 7.4 Einfahrt zwingend
8. Einfriedigungen
Einfriedigungen zur Straße dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind aus senkrechten Holzlaten ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig
9. Verkehrsflächen
 - 9.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 9.2 Straßenflächen Gehwege / Schrammbord
 - 9.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
 - 9.4 Fußweg / Treppe

10. Grünordnung
 - 10.1 öffentliche Grünflächen
 - 10.2 Kinderspielplatz
 - 10.3 Einzelbaum Anpflanzung je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
 - 10.4 Einzelbaum Bindung Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Eine Anrechnung auf das Pflanzgebot ist möglich
 - 10.5 Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschränken. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Nadelholzanteil höchstens 20 %
Empfehlungen über Baumarten und Strauchgruppen siehe Begründung.

11. Grundstücksentwässerung, Schichten- und Handdruckwasser, Niederschlagswasser
Entwässerung für Gebäude und Grundstücke nach DIN 1986.
Für die Entwässerung der talseitigen Gebäude ab einer Tiefenlage größer 3,50m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, ist eine Hebeanlage erforderlich.
Schichten-, Handdruck- und Sickerwasser sind am Regenwasserkanal anzuschließen
Oberflächen- und Dachwasser ist dem gemeindlichen Regenwasserkanal zuzuführen
Auf gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkniederschlägen ist genau zu achten. Stelplatz- und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

12. Technische Festsetzungen
Böschungen
Durch Erdbewegung entstehende Böschungen sind in einem Neigungsverhältnis von 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

13. Schallschutz
Passive Schallschutzmaßnahme für die Bauplätze 1 bis 18, entlang des Schlittenweges.
Wegen der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes sind die Ruheräume der Bauplätze 1 bis 18 zur Lärmabgewandten Seite anzuordnen

HINWEISE
Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 db (IA), nachts 45 db (IA), bzw. 40 db (IA)
Dorfgebiet - MD - tags 60 db (IA), nachts 50 db (IA), bzw. 45 db (IA).
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

14. Abstandsflächenregelung
Die Abstandsflächenregelung richtet sich nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung
15. Diese Änderungsplanung ersetzt den Bebauungsplan "Am Schlittenweg" vom 22.06.1998 i.d.F. vom 12.01.1999.
Die Beilagen des vorgenannten Bebauungsplanes Nr. 683/S 1, 2a, 3a und 4a behalten jedoch weiterhin Gültigkeit.

B. Hinweise

1. Vorgeschlagene Gebäude
2. Vorhandene Wohngebäude
3. Vorhandene Nebengebäude
4. Bestehende Grundstücksgrenze
5. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
6. Flurstücknummer
7. Höhenlinien
8. Bauplatznummer
9. Waldrand mit Abstand
10. Landschaftsschutzgrenze

Nutzungsschablone
Beispiel

WA	III
GRZ 0,4	WH "A"
ED	SD, WD, KWD 38 - 45°

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Wandhöhe
Bauweise	Dachform SD = Satteldach WD = Walmdach KWD = Krüppelwalmdach Dachneigung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.04.2000 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Rechtenbach 14. Nov. 2000 1. Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.04.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2000 bis 10.08.2000 öffentlich ausgestellt.

Rechtenbach 14. Nov. 2000 1. Bürgermeister

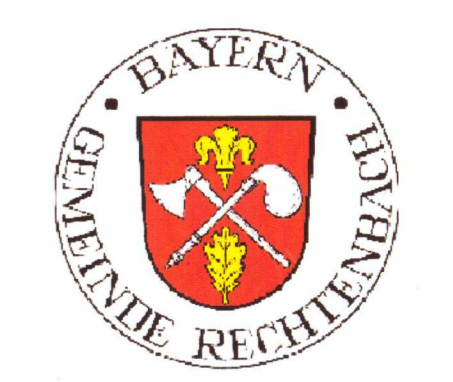
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.11.2000 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 17.04.2000 als Satzung beschlossen.

Rechtenbach 14. Nov. 2000 1. Bürgermeister

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde (gem. §10 Abs. 3 BauGB), wurde am 04.05.2000 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rechtenbach 08. Mai 2000 1. Bürgermeister

GEMEINDE RECHTENBACH
LANDKREIS MAIN-SPESSART



BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN
Maßstab 1 : 1000

OBERER SCHLITTENWEG

1. Änderung

Ausgearbeitet	Änderungen
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU Inhaber: Dr. rer. oec. Dr. rer. techn. Dr. rer. oec. Dr. rer. techn. Dr. rer. oec. Dr. rer. techn. Friedrich-Lothar-Deuschmann Tel.: 0622 55019600 - Fax: 0622 55019601 e-Mail: J.Deuschmann@t-online.de	Datum: Goldbach, den 17.04.2000
	Datum: _____
	Datum: _____
	Datum: _____
	Datum: _____
	Datum: _____

Goldbach, den 17.04.2000